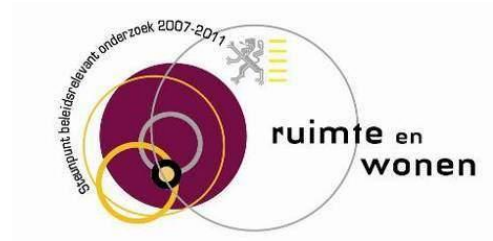


Steunpunt Ruimte en Wonen
Kasteelpark Arenberg 51 bus 2429
3001 Heverlee

Tel: +32 (0)16 32 13 36
info@steunpuntruimteenwonen.be



Nota

Naar een nieuwe Woonsurvey en Woningschouwing? Verkenning van de noden en de mogelijke alternatieven

Auteurs: Kristof Heylen, Eva Debusschere, Sien Winters

Projectleiding: Sien Winters & Brecht Vandekerckhove

Datum: 30 maart 2010

Inhoud

Situering	4
1 Doel van de dataverzameling	6
2 Databank voor steekproeftrekking	8
2.1 Beschrijving van beide databanken	8
2.1.1 Kadaster	8
2.1.2 Het Rijksregister	9
2.2 Bespreking voor- en nadelen	9
2.3 Besluit	12
3 Onderzoeksmethode	13
3.1 Steekproefdesign	13
3.2 Methode van dataverzameling	14
3.2.1 Bevraging van respondenten	15
3.2.2 Inspectie van de woning van de respondenten	18
3.3 Bescherming van de persoonlijke levenssfeer	22
4 Inhoud van de woonsurvey en woningschouwing: vier scenario's	24
4.1 Algemeen	24
4.2 Scenario 1: basisgegevens leveren	24
4.2.1 Indicatoren waarvoor de Woonsurvey en Woonschouwing data moet leveren	25
4.2.2 Scenario 1: implicaties voor de inhoud van de vragenlijst van de Woonsurvey	27
4.2.3 Scenario 1: gevolgen voor steekproefopzet en methode van bevraging	28
4.3 Scenario 2: basisgegevens leveren voor vergelijking tussen groepen	31
4.3.1 Algemeen	31
4.3.2 Scenario 2: implicaties voor inhoud van de vragenlijst	31
4.3.3 Scenario 2: gevolgen voor steekproefopzet, methode van bevraging en kostprijs	32
4.4 Scenario 3: beleidsvoorbereiding en -evaluatie	33
4.4.1 Algemeen	33
4.4.2 Scenario 3: implicaties voor inhoud van de vragenlijst	33
4.4.3 Scenario 3: gevolgen voor steekproefopzet, methode van bevraging en kostprijs	34
4.5 Scenario 4: uitgebreide bevraging	34
4.5.1 Algemeen	34
4.5.2 Implicaties voor de inhoud	35
4.5.3 Gevolgen voor steekproefopzet, methode van bevraging en kostprijs	36
5 Besluit	37
6 Referenties	39
7 Bijlagen	41
Bijlage 1	41

Bijlage 2: steekproef Woonsurvey/Woningschouwing 2005	43
Bijlage 3: inhoud Woonsurvey 2005	49
Kenmerken van het huishouden	49
Kenmerken van de woning en woonomgeving	50
Woongeschiedenis	50
Evaluatie van woning en woonomgeving	50

Situering

In de beleidsnota wonen 2009-2014 hecht de Minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie groot belang aan een gedegen kennis over de woonsituatie en woonbehoeften van gezinnen. In 2011 zal het vijf jaar geleden zijn dat de eerste grootschalige Woonsurvey en (uitwendige) Woningschouwing werd afgerond. Deze uitgebreide verzameling van data over wonen had een hoge kostprijs, maar heeft ook een schat aan informatie opgeleverd voor de voorbereiding van het woonbeleid. Om het beleid in de nabije toekomst ook van de nodige informatie te voorzien is er evenwel een nieuwe ronde van dataverzameling nodig. De databronnen voor gegevens over de woonsituatie die momenteel voorhanden zijn in Vlaanderen schieten immers te kort om de voornaamste indicatoren voor wonen op te stellen. Als voorlopig vertrekpunt voor dergelijke indicatoren nemen we een voorstel dat is uitgewerkt door het Steunpunt maar dat nog validering verdient door stakeholders en beleid.

In Vlaanderen bestaan er naast de Woonsurvey 2005 nog enkele surveys met informatie over wonen. In het verleden werd in woononderzoek voor Vlaanderen vaak beroep gedaan op het Socio-economisch Panel van de Universiteit Antwerpen (zie o.a. Meulemans et al, 1996; Van Dam et al, 2003; Pannecoucke et al, 2003). De laatste golf van dit panel dateert ondertussen echter al van 1997. Daarnaast bestond er de Panelstudie voor Belgische Huishoudens (PSBH) van de UA, die gelopen heeft van 1992 tot 2001. De opvolger van deze PSBH is de EU-SILC, een survey uitgevoerd door ADSEI¹ en gecoördineerd door Eurostat, in opdracht van de Europese Unie. De bedoeling van deze jaarlijkse bevraging is om indicatoren rond armoede en sociale uitsluiting te monitoren. Er zijn echter ook een aantal vragen die specifiek over de woonsituatie gaan, maar de SILC schiet te kort voor het opstellen van de indicatoren voor het woonbeleid. De enige indicatoren uit het voorstel van het Steunpunt, die kunnen opgesteld worden met de SILC-data zijn: type woning, eigendomsstatuut en inkomen. Voor de indicatoren over betaalbaarheid, woningkwaliteit en comfort biedt de SILC onvoldoende mogelijkheden.

Daarnaast bestaat er het Huishoudbudgetonderzoek (HBO), een jaarlijkse bevraging uitgevoerd door ADSEI, die tot doel heeft een beeld te krijgen van de structuur van de gemiddelde uitgaven van de Belgische huishoudens. Deze informatie wordt aangewend om de korf van goederen en diensten van de consumptieprijsindex te (her)berekenen. Het HBO bevat een aantal vragen die zich lenen tot het opstellen van woonindicatoren (vb. over eigendomsstatuut, betaalbaarheid van wonen). Heylen & Winters (2009) hebben de mogelijkheden van de HBO voor woononderzoek evenwel nader bekeken en geconcludeerd dat het HBO geen geschikte bron is voor het opvolgen van woonindicatoren voor Vlaanderen. De respons bij deze survey ligt immers bijzonder laag (schommelend tussen 10% en 20%), waardoor de steekproef niet voldoende representatief is voor een aantal cruciale variabelen. Zo kent het HBO voor Vlaanderen een hoger aandeel hoge inkomens, eigenaars en vrijstaande woningen dan in ander Vlaams survey-onderzoek doorgaans het geval is.

Verder zal de 'huisvestingsdatabank' (een project uit te bouwen door de Cel onderzoek van het Departement RWO) in de toekomst een belangrijke gegevensbron worden. De huisvestingsdatabank staat voor een centralisatie en onderlinge koppeling van de gegevens over de woningen, en bijkomende demografische, ruimtelijke en socio-economische gegevens in één enkel systeem.

¹ Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie

De techniek van 'datawarehousing' stelt de Cel onderzoek in staat deze grote hoeveelheden aan beschikbare gegevens te doorzoeken en te analyseren. Deze databank is momenteel nog in ontwikkeling. Het is nog onduidelijk welke gegevens ze zal bevatten en zelfs in een maximaal opzet zal (net zoals het hieronder vermelde initiatief) nog steeds niet alle relevante informatie bevatten.

Ook het initiatief van de FOD Financiën - Patrimoniumdocumentatie om een databank te maken waarin gegevens van het Rijksregister worden gekoppeld aan gegevens van het Kadaster is hoopgevend. Dergelijke databank zou toelaten de samenhang tussen socio-economische gezinskenmerken en woningkenmerken te analyseren en dit tot op een zeer laag geografisch niveau. Maar het zal nog enkele jaren duren vooraleer deze databank kan worden aangewend voor onderzoek. Bovendien blijft er nood aan informatie die niet in deze basisgegevens aanwezig is, o.a. over woonwensen en woonbehoeften, woonuitgaven en aspecten van woningkwaliteit en comfort.

Om de nodige gegevens te verzamelen voor het monitoren van de Vlaamse woonindicatoren, en zeker om meer diepgaand woononderzoek uit te voeren zijn dus de EU-SILC, het HBO en de huisvestingsdatabank ontoereikend. Toekomstig survey-onderzoek specifiek gericht op de woonsituatie is dus noodzakelijk. Vertrekkend van de kennis die werd opgedaan tijdens de voorbije jaren van het Steunpunt stellen we in deze nota een aantal scenario's op voor een nieuwe Woonsurvey / Woningschouwing, uit te voeren in 2011 of 2012.

De scenario's vertrekken van de mogelijke doelstellingen van deze nieuwe Woonsurvey / Woningschouwing is. Moeten ze dienen om louter de basisindicatoren voor het Vlaamse woonbeleid op te volgen? Of moeten er ook analyses naar doelgroepen mogelijk zijn? Of analyses die gericht zijn op beleidsondersteuning en beleidsevaluatie? Of moet de survey toelaten om grondig sociaal-wetenschappelijk onderzoek uit te voeren over een waaier aan thema's die relevant zijn voor het woonbeleid in Vlaanderen? Deze keuze heeft duidelijke implicaties voor de inhoudelijke afbakening van de Woonsurvey/Woningschouwing, het steekproefdesign, de onderzoeksmethode en uiteraard ook voor het kostenplaatje. Daarom spreken we van 'scenario's'. Afhankelijk van de nagestreefde doelstellingen en de bereidheid hiervoor budgetten vrij te maken, kan het beleid eigen keuzes maken uit deze scenario's.

In deze nota gaan we eerst in op de mogelijke doelstellingen van een nieuwe survey. Vervolgens gaan we na wat de onderzoekspopulatie hiervoor zou zijn en welke databank zich leent voor het trekken van de steekproef. Daarna gaan we in op de mogelijke bevragingmethoden en de inhoud van de bevraging. In het besluit worden de conclusies voor de verschillende scenario's samengevat.

1 Doel van de dataverzameling

De inhoud van de Woonsurvey/Woningschouwing 2005 werd vorm gegeven vanuit de nood aan basisgegevens over wonen in Vlaanderen. Vóór 2005 was er immers een sterk gebrek aan recente data over wonen. In de informatiebehoefte werden verschillende deelaspecten onderscheiden. Voor elk van deze aspecten werd vervolgens een vragenblok uitgewerkt. Het was daarbij de bedoeling in een eerste stap de basisinformatie over wonen te verzamelen, en wanneer er binnen de interviewtijd nog ruimte was, hieraan ook vragen toe te voegen op het snijvlak van wonen met andere beleidsdomeinen zoals welzijn, gezondheid, milieu. Toen bleek dat het grootste deel van de beschikbare interviewtijd benomen zou worden door de basisvragen, is beslist de bijkomende vragen tot een minimum te beperken. Uiteindelijk bevatte de Woonsurvey 2005 toch nog veel meer informatie dan louter nodig is voor het monitoren van de basisindicatoren voor het woonbeleid. Grondig sociaal-wetenschappelijk onderzoek was mogelijk voor een relatief groot aantal thema's. Eén van de voornaamste beperkingen was de steekproefgrootte, die het bijvoorbeeld moeilijk maakte om meer diepgaande verklarende analyses uit te voeren voor bepaalde doelgroepen (sociale huurders, verhuurders, begunstigden van subsidies).

Bij de uitwerking van de nieuwe Woonsurvey dienen we in de eerste plaats scherp te stellen wat het doel is van de survey. Afhankelijk daarvan kan er verder invulling gegeven worden aan de inhoud. We onderscheiden vier mogelijke doelen:

1. Basisgegevens leveren voor het monitoren van de basisindicatoren inzake wonen. Dit is de meest minimale doelstelling. De Woonsurvey / Woningschouwing dient in dit geval de nodige gegevens te leveren voor het opstellen van de 'indicatoren voor het woonbeleid' die met een survey en schouwing verzameld kunnen worden.
2. Basisgegevens leveren voor vergelijking van de basisindicatoren tussen groepen. Het doel is de basisgegevens (indicatoren) te kunnen vergelijken tussen verschillende socio-economische en demografische groepen, en tussen verschillende regio's.
3. Beleidsvoorbereiding en -evaluatie. Naast de vergelijkingen van de basisgegevens tussen groepen, dienen de verzamelde data ook analyses toe te laten met het doel de beleidsinstrumenten beter af te stemmen op de beleidsdoelen. De gegevens uit survey en schouwing moeten toelaten de doeltreffendheid van de voornaamste beleidsinstrumenten te evalueren en te verbeteren.
4. Een uitgebreide bevraging naar verschillende aspecten van de woonsituatie, die verder reikt dan de input voor de indicatoren. Deze aanpak moet toelaten wetenschappelijk onderzoek te voeren over een waaier aan thema's die relevant zijn voor het Vlaamse woonbeleid en dat een meerwaarde kan betekenen voor de internationale onderzoeksliteratuur over wonen.

Wat is de onderzoekspopulatie waarover we uitspraken willen doen: wensen we informatie te bekomen op niveau van personen of van huishoudens / woningen? De eenheid waarvan in het woonbeleid doorgaans wordt vertrokken voor het voeren van een beleid, is dit laatste. Ook in de internationale huisvestingsliteratuur is het bijna steeds de woning / het huishouden dat subject is van onderzoek. Dit neemt niet weg dat ook de individuele situatie van de personen die deel uitmaken van het huishouden relevant kan zijn. Zeker als het gaat over wensen t.a.v. de woning of de subjectieve beoordeling van de woonsituatie, kan de mening van de

leden van het huishouden verschillen. Er moet hieruit een keuze worden gemaakt. Wordt gekozen voor huishoudens / woningen als onderzoekspopulatie, dan is de respondent slechts één persoon uit het huishouden en wordt er van uit gegaan dat de mening van de respondent de mening weergeeft van het huishouden, wat uiteraard een beperking inhoudt. Wordt anderzijds een steekproef getrokken uit de populatie personen (boven een bepaalde leeftijd), dan kunnen op basis hiervan geen representatieve uitspraken worden gedaan over woningen en woonsituaties van huishoudens. Een combinatie van beide is mogelijk. Zo kan een steekproef worden getrokken uit de populatie van de huishoudens, en op het ogenblik van de contactname een vragenlijst worden achtergelaten voor elk lid van het huishouden. Omwille van de complexiteit en bijgevolg ook de kostprijs om dit administratief te organiseren, werd in 2005 deze optie verlaten. Om dezelfde reden als toen, en mede omwille van de vergelijkbaarheid met de resultaten van 2005 lijkt het ons aangewezen om als onderzoekspopulatie alle huishoudens / woningen aan te duiden.

2 Databank voor steekproeftrekking

Er worden twee opties naar voren geschoven als brondatabank voor de steekproeftrekking van de nieuwe Woonsurvey/Woningschouwing op uit te voeren. Bij de bespreking van beide opties wordt telkens voorgaand onderzoek aangehaald ter illustratie.

Een eerste optie is het Rijksregister. Dit databestand werd ook gebruikt zowel bij de survey uit 1994/1995 als bij de steekproef in 2005. Naast gebrekkige datakwaliteit uit andere databanken was de voornaamste motivatie voor deze keuze dat dit de enige databank is waarbij de bewoner (en het huishouden) duidelijk geïdentificeerd kan worden om te benaderen voor deelname aan het onderzoek.

Naast het Rijksregister valt ook het Kadaster te overwegen. Het onderzoek “Huren in Gent”² vertrekt vanuit deze databron om een steekproef te trekken. Er werd in dit onderzoek niet geopteerd voor het Rijksregister omdat de onderzoekers de kwaliteit van de volledige private huurmarkt in beeld wilden brengen, inclusief woningen waar geen huishoudens gedomicilieerd zijn. Achterliggend was de veronderstelling dat de kwaliteit niet noodzakelijk gelijk is voor huurders die wel en niet zijn gedomicilieerd in hun verblijfplaats.

De beide databanken die in aanmerking komen voor de steekproeftrekking zijn opgesteld voor administratieve doeleinden. Ze hebben bijgevolg allebei bepaalde voor- en nadelen. In de onderstaande paragrafen wordt eerst kort de inhoud van beide databanken besproken en vervolgens de voor- en nadelen aan te halen in het kader van het opstellen van een nieuwe survey en schouwing.

2.1 Beschrijving van beide databanken

2.1.1 Kadaster

Het Belgisch kadaster is een instelling onder de Federale Overheidsdienst Financiën. Vroeger lag het accent in het takenpakket vooral op de fiscale taak van deze dienst, namelijk het bepalen van het kadastraal inkomen van onroerend goed, maar nu wordt ook de patrimoniale opdracht meer benadrukt. Sinds de fusie met de sector Registratie en Domeinen van de voormalige administratie van de BTW in 1998 tot de AKRED (Administratie van het Kadaster, de registratie en de domeinen) beschikt ze namelijk over een heel grote databank van de gebouwde en ongebouwde eigendommen.

De databank van het Kadaster kan beschouwd worden als een register met fiches (artikels) waarbij de percelen per gemeente of kadastrale afdeling van een gemeente gegroepeerd zijn onder de naam, voornaam, eventueel zakelijk recht, adres, enz. van een *eigenaar of een groep personen die gezamenlijk een eigendomsrecht* erop uitoefenen. Naast de aard (en dus de functie) geeft dit register onder andere ook informatie omtrent de ligging van het perceel, de oppervlakte en het kadastraal inkomen.

² Meer info:

Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en Centrum voor Lokale Politiek, Universiteit Gent (2007), i.o.v. de Stad Gent, Huren in Gent, Methodologische nota bij het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent 2007

Centrum voor Duurzame Ontwikkeling en Centrum voor Lokale Politiek, Universiteit Gent (2008), i.o.v. de Stad Gent, Huren in Gent, Resultaten van het onderzoek naar de kwaliteit en betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent 2007

Verder is de informatie per adres maar zo 'correct' als door de eigenaars of controleurs wordt doorgegeven. De informatie wordt niet steeds volledig en / of correct doorgegeven na bijvoorbeeld verkoop, bouwactiviteiten of herbestemming (zoals de opsplitsing van een woning in kamers, de samenvoeging van twee woningen of de vestiging van een niet-woonfunctie in een woonpand en vice versa). De ligging van het perceel is een adres, samengesteld uit een straatnaam en huisnummer. Ook deze informatie is niet altijd eenduidig en eenvoudig interpreteerbaar. Zo komen straatnamen nog in diverse schrijfwijze voor en kan de huisnummering een eigen, niet uniforme systematiek hebben (vb. sub- of busnummers/letters). Ook zijn de gegevens vaak onvolledig.

Het grote voordeel van het Kadaster is echter dat dit het enige volledig gebiedsdekkend databestand is van het grondgebied en dus alle percelen van België registreert.

2.1.2 Het Rijksregister

Het Belgische Rijksregister is een databank met bevolkingsgegevens over elke burger dat wordt beheerd door de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken. Volgens de wet van 8 augustus 1998 is het Rijksregister een systeem voor informatieverwerking dat instaat voor de opneming, memorisatie en de mededeling van de informatie betreffende de identificatie van de natuurlijke personen. Volgende personen zijn ingeschreven in het Rijksregister:

1. de personen die ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters of in de vreemdelingenregisters gehouden in de gemeenten;
2. de personen die ingeschreven zijn in de registers gehouden in de diplomatieke zendingen en de consulaire posten in het buitenland;
3. de personen die ingeschreven zijn in het wachtregister (*bedoeld in artikel 1, eerste lid, 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters en de identiteitskaarten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.*).

Een beschrijving van de precieze informatie opgenomen in het Rijksregister vindt u in bijlage 1.

Alle inwoners zijn ingeschreven volgens hoofdverblijfplaats of het domicilieadres. De databank is dan ook zeer nauwkeurig voor een goede steekproef uit de woonadressen op basis van meerdere kenmerken van het huishouden. Dit betekent evenwel dat leegstaande woningen, maar ook niet-gedomicilieerde bewoners zoals studenten, illegalen of bewoners van tweede verblijven buiten beschouwing blijven.

2.2 Bespreking voor- en nadelen

Beide bronnen hebben bepaalde voor- en nadelen in het kader van een steekproeftrekking voor de Woonsurvey / Woningschouwing. Op basis van de bovenstaande bespreking kunnen deze in de onderstaande tabel worden opgesomd.

	Voordelen	Nadelen
Rijksregister	Identificatie van de bewoner is	Leegstaande woningen en niet-

	mogelijk Uniek registratienummer Bijkomende informatie over de samenstelling van het gezin, burgerlijke staat, beroep	gedomicileerde bewoning niet opgenomen Geen volledig beeld woningmarkt
Kadaster	Leegstaande en niet-gedomicileerde bewoning opgenomen Bijkomende informatie over de woning (zoals oppervlakte perceel en type bebouwing) Meer volledig beeld woningmarkt	Geen identificatie van de bewoner, enkel van de eigenaar Vele opgesplitste woningen komen er maar éénmaal in voor Slecht adressenbestand Niet vergelijkbaar met de vorige editie van survey / schouwing

Bij een steekproeftrekking op basis van **het Rijksregister** wordt vertrokken vanuit de voorgestelde onderzoekspopulatie, namelijk de referentiepersonen van de huishoudens³. Hierdoor wordt echter geen volledig beeld van de woningmarkt weergegeven. Zo worden zowel leegstaande als niet-gedomicileerde bewoning niet opgenomen. Zeker wanneer er onderzoek gevoerd wordt naar de onderkant van de huurmarkt, blijkt deze benadering problematisch omdat net deze bewoners vaker niet gedomicileerd zijn op hun effectieve woonadres waardoor de kwaliteit niet correct in beeld wordt gebracht.

De steekproeftrekking uit het Rijksregister heeft evenwel redelijk wat praktische voordelen. Zo blijven de resultaten vergelijkbaar met de resultaten van de Woonsurvey 2005. Ook kan de steekproef redelijk eenvoudig getrokken worden op basis van een nauwkeurig en overzichtelijk adressenbestand.

Wanneer **het Kadaster** gebruikt wordt als databron voor het trekken van de steekproef, wordt er gewerkt met de kenmerken van de woningen. Dit heeft als voordeel dat er een duidelijk ruimtelijke situatieschets kan gemaakt worden en dat de woningmarkt wel volledig in beeld gebracht wordt met inbegrip van leegstaande en niet gedomicileerde bewoning.

Er zijn echter ook heel wat praktische bezwaren en moeilijkheden bij het gebruiken van het Kadaster. Een eerste belangrijk nadeel is dat een steekproef op basis van Kadaster zou betekenen dat de huidige resultaten niet meer met de vorige editie van de Woonsurvey kunnen vergeleken worden. Maar verder zijn er problemen in verband met de identificatie van de bewoner (want in het Kadaster worden enkel de eigenaars opgenomen) en met de definiëring van 'woning' (vaak opgesplitst in de realiteit, maar nog niet in het Kadaster). Tot slot is ook het adressenbestand niet altijd logisch opgesteld of volledig ingevuld. Al deze nadelen hebben als gevolg dat het niet eenvoudig is om een steekproef te trekken die representatief is voor de totale populatie.

De praktische nadelen van het Kadaster kunnen deels opvangen worden door de koppeling van het Kadaster met het Rijksregister. Door deze koppeling zou niet enkel de eigenaar geïdentificeerd kunnen worden, maar ook de bewoner. Verder is

³ In het Rijksregister wordt per huishouden een referentiepersoon aangeduid volgens deze definitie: "in elk particulier huishouden moet een referentiepersoon worden aangeduid om zo de plaats van elk lid van het huishouden te kunnen bepalen. In principe is de referentiepersoon deze die de belangen van het gezin behartigt of die voor het grootste deel in het onderhoud van het huishouden voorziet. In de realiteit is de referentiepersoon deze die zich bezig houdt met de administratieve zaken."

het mogelijk om zowel op basis van huishoudenkenmerken als op basis van woningkenmerken uit dit gekoppeld bestand een steekproef te trekken. Technisch kan de koppeling tussen Kadaster en Rijksregister vrij eenvoudig gebeuren met behulp van CRAB (Centraal Referentie Adressen bestand, GIS-Vlaanderen) en DSECR (stratencodes en relatie met statistische sectoren, ADSEI). Inhoudelijk daarentegen zorgt de koppeling echter wel voor problemen omdat 'woning' niet altijd eenvormig gedefinieerd is. Het gebeurt regelmatig dat opgesplitste woningen maar één keer voorkomen in het Kadaster. Binnen het Project Microcensus werd een aanzet gedaan om dit probleem op te lossen. Er werd gedurende een periode van vijf jaar bijgehouden hoeveel huishoudens er geregistreerd zijn in dezelfde (gedomicilieerde) woningen. Op basis van deze gegevens kunnen kan de informatie in het Kadaster aangepast worden en is een betere koppeling tussen beide bestanden mogelijk. Momenteel zijn de resultaten van dit onderzoek echter nog niet beschikbaar.

Voor specifiek onderzoek werd het Kadaster wel al gebruikt als databron. Omwille van de doelstellingen⁴ bij het onderzoek 'Huren in Gent' kon men zich niet enkel baseren op het Rijksregister. De onderzoekers wilden namelijk een beeld kunnen schetsen van de volledige private huurmarkt, en dus ook van de private huurders die niet gedomicilieerd zijn. Daarom werd vertrokken van het percelenbestand van het Kadaster waarbij de aard van het perceel (huis, handel/huis, deel van een appartementsgebouw en building) werd gebruikt om de 'woningen' op te sporen. Vervolgens werden de kadastragegevens in een vooronderzoek getoetst op het terrein voor een tiental straten. Hieruit werden de volgende conclusies over de 'kadastradressen' getrokken:

- Een eerste vaststelling was dat quasi alle woningen gelegen zijn op een perceel met de kadastrale notatie huis, handel/huis, building en deel van een appartementsgebouw (aard van het perceel) zodat die ingang voor de selectie van woonadressen valabel is.
- Een tweede vaststelling was dat men op het terrein meer (sub)adressen noteerde dan het Kadaster aangaf. Een kadastradres blijkt, althans in Gent, feitelijk veel meer woonentiteiten (huisbellen) te omvatten dan kadastraal geregistreerd zijn. De één op veel relatie kwam uit op 141%: op 869 adressen telde men 1.243 woonentiteiten. Vermits we er vanuit kunnen gaan dat een (beperkt) deel van de 869 adressen leegstaande gebouwen betreft, ligt deze verhouding waarschijnlijk nog hoger voor de bewoonde entiteiten. Een mogelijke verklaring / nuancering bij deze verhouding is dat er in Gent veel studenten wonen die er niet noodzakelijk gedomicilieerd zijn.
- Een derde vaststelling uit het onderzoek, die hiermee samenhangt, is het feit dat bij een steekproeftrekking uit het percelenbestand van het Kadaster de meergezinswoningen minder kans hebben om getrokken te worden: een perceeladres van een appartementsgebouw of building met een van-tot huisnummer komt slechts éénmaal voor in dit bestand. Dit was voor de onderzoekers dan ook de reden om een derde bron te onderzoeken voor een performante steekproef, het zgn. CRAB-bestand.

Uiteindelijk werd de steekproef getrokken op basis van twee bronnen, namelijk het Kadaster (perceel) en CRAB (met soms meerdere adressen op een perceel), en verrijkt met het Rijksregister (en dus aantal inwoners per adres). Dit gaf de onderzoekers een bruikbaar beeld van alle woonadressen, maar er was evenwel

⁴ Onderzoek naar de private huurmarkt vanuit het perspectief van duurzaamheid en het verweven van duurzaamheidsprincipes met de belangrijkste stedelijke activiteiten waaronder wonen

nog steeds geen accurate kennis over de bewoner. Op deze wijze was wel een onderzoek op het niveau van alle woningen mogelijk.

2.3 Besluit

Uit de bovenstaande bespreking leiden we af dat een steekproeftrekking uit het Rijksregister belangrijke praktische voordelen heeft. De bewoner kan snel en efficiënt geïdentificeerd worden, de praktische uitvoering van de trekking is eenvoudiger, de vergelijkbaarheid met de vorige Woonsurvey blijft bewaard,... Het grote nadeel is echter dat er geen volledig beeld van de woningmarkt geschetst wordt. Vooral de onderkant van de woningmarkt komt minder in beeld omdat de bewoners in het Rijksregister worden geregistreerd aan de hand van hun domicilieadres.

In beleidsvoorbereidend onderzoek kunnen we niet voorbij gaan aan de onderkant van de woningmarkt waar zich heel wat maatschappelijk relevante problemen situeren die vragen om aangepaste beleidsoplossingen. Momenteel wordt hier nog geen gericht onderzoek naar uitgevoerd. In functie daarvan wordt hier aangeraden om een onderzoekskader uit te werken dat specifiek gericht is op het in beeld brengen van de onderkant van de woningmarkt. Hiervoor dient gezocht te worden naar de meest geschikte onderzoeksmethode en wijze van dataverzameling.

Onder voorbehoud dat de onderkant in beeld wordt gebracht binnen een andere studie, lijkt het Rijksregister het meest geschikt als brondatabank voor de nieuwe Woonsurvey. Het grootste nadeel van het Rijksregister (leegstaande en niet-gedomicilieerde bewoning niet opgenomen) wordt dan namelijk relatief minder belangrijk. Ook vormen de praktische voordelen van het gebruik van deze databank sterke positieve argumenten.

3 Onderzoeksmethode

In dit hoofdstuk worden de mogelijkheden voor het steekproefdesign van de nieuwe Woonsurvey/Woningschouwing overlopen, gevolgd door de mogelijkheden op vlak van dataverzameling. Er dient zowel een bevraging van gezinnen plaats te vinden als een inspectie van woningen. Voor beide doeleinden bestaan meerdere methoden, met elk hun voor- en nadelen. De wijze waarop respondenten worden bevraagd, is belangrijk voor het verkrijgen van toestemming tot gebruik van adressen uit het Rijksregister. Daarom staan we hier ook stil bij de aanvraagprocedure voor steekproefgegevens bij de Commissie voor de Bescherming van de Private Levenssfeer (CBPL).

3.1 Steekproefdesign

Het steekproefdesign voor de Woonsurvey 2005 werd sterk bepaald door de vraag van de opdrachtgever om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de uitwendige woningkwaliteit op arrondissementeel niveau. De voornaamste reden hiervoor was de vergelijkbaarheid met de resultaten van de Schouwing van 1994/95. De Woonsurvey was enkel representatief op niveau van provincies. Om deze reden werden in de analyses van het Steunpunt alleen de gegevens voor de uitwendige fysische kwaliteit van de woning voorgesteld voor de verschillende arrondissementen. Een gedetailleerde toelichting bij de steekproefdesign van de Woonsurvey 2005 vind je in bijlage 2. De keuze om voor de Woningschouwing een minimum aantal steekprofeenheden per arrondissement op te nemen had nadelige gevolgen voor de representativiteit van de gegevens op Vlaams niveau. Om deze reden en omdat het arrondissement beleidsmatig niet de meest relevante geografische afbakening is, stellen we voor niet langer dit niveau als uitgangspunt te nemen voor het steekproefdesign.

Daar tegenover staat dat de gemeenten voor het woonbeleid hoe langer hoe meer een relevant beleidsniveau worden. De rol van de gemeente als regisseur van het lokale woonbeleid werd in 1997 in de Wooncode ingeschreven. De laatste jaren kregen de gemeenten ook meerdere beleidsinstrumenten in handen om een woonbeleid te voeren (zoals het grond- en pandenbeleid, de lokale toewijzingsreglementen voor sociale huisvesting, het lokaal overleg in het kader van de programmering van de sociale huisvesting). Goede informatie over wonen in de gemeente is daarom ook voor de gemeenten van groot belang. Zeker de centrumsteden zijn zich hiervan bewust en sommigen van hen voeren eigen onderzoek uit (of laten dit uitvoeren) ter voorbereiding van hun lokaal beleid.

Ook de Minister van Wonen stelt uitdrukkelijk de vraag naar meer nauwkeurige gegevens over wonen voor de centrumsteden. In de Woonsurvey 2005 lagen de steekproefaantallen te laag om uitspraken te doen op dit niveau. Kan het een betrachting zijn van de nieuwe survey om dit wel te kunnen doen?

Wat zijn de vereisten op vlak van steekproefomvang om voor een bepaalde groep nauwkeurige resultaten te verkrijgen? In sociaal-wetenschappelijk onderzoek wordt doorgaans 95% als standaard vooropgesteld voor de betrouwbaarheid van de resultaten. Maar dit zegt nog niets over de nauwkeurigheid van een resultaat. Men zou vb. op basis van een bevraging bij een beperkte steekproef met minstens 95% zekerheid kunnen stellen dat het aandeel eigenaars in Vlaanderen tussen 60% en 90% ligt. Dit is betrouwbare informatie, maar draagt weinig bij. Het betrouwbaarheidsinterval bedraagt in dit voorbeeld immers 30 procentpunt. Hoe kleiner het betrouwbaarheidsinterval, hoe groter de nauwkeurigheid. Bij een gelijkblijvend betrouwbaarheidsniveau, kan de nauwkeurigheid in sterke mate

verhoogd worden door een verhoging van het steekproefaantal. Bij de uitwerking van de verschillende steekproefopties zullen we streven naar een betrouwbaarheidsinterval van maximaal 10 procentpunt indien een percentage voor een bepaalde (bivariate) variabele 50% bedraagt. Indien we een percentage uitkomen voor een variabele van 50% in onze steekproef, willen we dus met een betrouwbaarheid van 95% kunnen stellen dat het percentage in de populatie tussen 45% en 55% ligt. Bij de uitwerking van het steekproefdesign voor de Woonsurvey 2005 werd deze norm eveneens vooropgesteld (Abts et al, 2006).

Om aan deze standaard te voldoen dient de steekproef per groep waarover men uitspraken wil doen 380 observaties te tellen. Naast percentages worden er uiteraard ook heel wat gemiddelden berekend in woononderzoek. Bij een steekproef van 380 en betrouwbaarheid van 95% wijkt het gemiddelde in de populatie maximum 10,1% af van het steekproefgemiddelde. Hier dient bij opgemerkt dat deze nauwkeurigheid enkel geldt voor een analyse met alle observaties. Indien er vb. enkel een uitspraak wordt gedaan over de huurders uit de steekproef daalt de nauwkeurigheid bij eenzelfde betrouwbaarheidsniveau. Voor een nauwkeurige tweeweg-analyse dient het aantal observaties verdubbeld te worden ($n=760$).

Verder dient er ook ingecalculeerd te worden dat er bij een survey steeds een aanzienlijke non-respons bestaat, ook al worden alle middelen ingezet om de respons te maximaliseren. Bij een face-to-face enquête valt de respons doorgaans hoger uit dan bij een postenquête.

3.2 Methode van dataverzameling

Er bestaan meerdere methoden om data te verzamelen in kwantitatief sociaal-wetenschappelijk onderzoek over wonen. Deze methoden kunnen zowel gericht zijn op een bevraging van respondenten als op een inspectie van de woning met een checklist van de te onderzoeken elementen.

Er zijn grofweg vier methoden gangbaar om respondenten te *bevragen*. Een eerste is de face-to-face bevraging, waarbij de interviewer de respondent ontmoet. Het interview wordt bij de respondent in de thuisomgeving afgenomen, waarbij de antwoorden door de respondent worden genoteerd of ingevoerd in de laptop (bij computerondersteunde methode). Deze methode werd toegepast bij de Woonsurvey 2005. Bij een postenquête wordt de vragenlijst opgestuurd naar de respondent, die deze invult en terugbezorgt aan de onderzoeker. Een derde methode is de telefonische bevraging; een vierde de webenquête die recent aan populariteit wint. De voor- en nadelen van de vier methoden worden hieronder kort uiteengezet (Billiet & Waage, 2005). Na het bespreken van de diverse opties, wordt ook de mogelijkheid van een combinatie van meerdere methoden in een mixed mode design weergegeven.

Naast deze methoden voor de bevraging van respondenten, kunnen gegevens over wonen ook ingezameld worden door een *inspectie* van de woning van de respondenten. Door het uitvoeren van een inspectie kan een objectief beeld van de kwaliteit van het woningpatrimonium gevormd worden. Deze inspectie kan de uitwendige en/of de inwendige kwaliteit van de woning betreffen. Ook deze methoden worden besproken in de onderstaande paragrafen.

3.2.1 Bevraging van respondenten

Face-to-face bevraging

De voornaamste voordelen van de face-to-face bevraging in het kader van de Woonsurvey zijn de volgende (Billiet & Waage, 2005):

- *Soepelheid*: de interviewers kunnen verduidelijkende vragen en doorvragen, de vraag herhalen of bijkomend uitleg geven. Gegeven de soms complexe vragen in de Woonsurvey (vb. over financiering van de woning, aspecten van het besteedbaar inkomen) is dit een sterk voordeel van de face-to-face bevraging.
- *Meer respons*: door persoonlijk contact te hebben met de respondent wordt er minder geweigerd om mee te werken dan bij een postenquôte of een telefonische bevraging. Bij de Woonsurvey 2005 werd een respons gehaald van 67%, wat voor een groot deel te danken is aan de face-to-face benadering. Bij een postenquôte varieert de respons tussen 35% en maximaal 50%.
- *Volledigheid en adequaatheid*: de interviewer is een belangrijke hulp bij de controle over de volledigheid en adequaatheid van de informatie. Hij kan er voor zorgen dat de respondenten zich betrouwbaar gedragen. Vooral bij lange vragenlijsten verhoogt de kans op item non-respons en stereotiep antwoordgedrag zoals steeds dezelfde categorie aanduiden op een continuüm (eens/oneens). De interviewer kan ervoor zorgen dat de 'geen mening' of 'geen antwoord' opties zo weinig mogelijk gebruikt worden.
- *Complexiteit vragenlijst*: bij de Woonsurvey 2005 waren bepaalde vragenblokken anders gevormd naargelang het eigendomsstatuut en type eigenaar (huurder, bouwer, koper). Met de computerondersteunde face-to-face bevraging werd de interviewer automatisch naar de 'juiste' volgende vraag geloodst. De postenquôte kent deze ondersteuning uiteraard niet, wat veel meer problemen zal brengen op vlak van 'routing' (dit is de weg van de ene vraag naar de volgende). In geval van een postenquôte is het alleszins aangewezen om geen drie aparte blokken in de vragenlijst te voorzien voor de eigenaars zoals bij de Woonsurvey 2005.
- *Controle over de setting*: de interviewer kan er voor zorgen dat de vragen beantwoord worden door de respondent die geselecteerd is en niet door vb. een familielid.
- *Kennisvragen*: in een interview kan men vragen inlassen waarbij de kennis van de respondent getest wordt. Bij een postenquôte heeft dit niet zoveel zin, aangezien informatie kan opgezocht worden.

Postenquôte

- *Lagere kostprijs*: het face-to-face interview is een pak duurder dan een postenquôte. Met dezelfde middelen kunnen dus veel meer postenquôtes worden ingevuld en dus meer nauwkeurige resultaten worden bereikt, indien de non-respons niet te hoog uitvalt.
- *Tijdsbesparing*: de inzameling van de gegevens neemt bij een postenquôte veel minder tijd in beslag. Na een maand kan een postenquôte qua dataverzameling rond zijn. Een interview kan gemakkelijk dubbel zoveel tijd kosten.
- *Invullen op geschikt moment*: de respondent kan zelf een moment kiezen dat het best past om de vragenlijst rustig in te vullen. Een telefonische benadering

valt dikwijls op een slecht tijdstip terwijl de respondent tijdens een face-to-face bevraging sterk afgeleid kan zijn.

- *Indruk van anonimiteit*: de respondent kan zich vrijer voelen om bepaalde vragen waarheidsgetrouw te beantwoorden. We denken hier aan vragen over het inkomen, maar ook over de mankementen aan de eigen woning, of over mogelijke selectie bij verhuring. De Woonsurvey bevat dus redelijk wat vragen waarbij een ‘gevoel van anonimiteit’ niet onbelangrijk is.
- *Meer gestandaardiseerd*: hoe goed de interviewer ook getraind is, toch zijn er steeds variaties in de wijze van verwoording en in het gebruiken van de vragenlijst. Men kan bij een face-to-face bevraging niet helemaal uitsluiten dat soms antwoordmogelijkheden worden overgeslagen, een vraag verkeerd wordt gelezen etc. Bij een postenquête is dit niet het geval; elke respondent krijgt hetzelfde materiaal voorgeschoteld. Er kunnen met andere woorden geen interviewer-effecten optreden.
- *Gebruik van bronnen*: een gemotiveerde respondent kan bronnen opzoeken om bepaalde vragen te beantwoorden. In het kader van de Woonsurvey denken we vb. aan renovatiefacturen, info over de hypothecaire lening, etc. Tijdens een face-to-face bevraging kan ook de mogelijkheid worden geboden om bronnen op te zoeken, mits de juiste instructies worden opgenomen voor de interviewers. Het nadeel is dan wel dat het interview aanzienlijk kan uitlopen (Billiet & Waage, 2005).

Om de respons bij een postenquête te maximaliseren, wordt dikwijls beroep gedaan op de *Total Design Method* van Dillman. Het theoretische uitgangspunt hiervan is dat het sociale handelen bepaald wordt door de voordelen die men denkt te bekomen. Ook bij het invullen van een postenquête gaat men er dus van uit dat er een soort kosten- en batenanalyse plaatsvindt. Het gaat daarbij niet alleen om materiële voordelen maar ook om sociale en emotionele voordelen (vb. zich gewaardeerd voelen of nuttig voelen). Zo kan men zich gewaardeerd voelen als de opdrachtgever bekend of invloedrijk is en kunnen de ‘kosten’ verkleind worden door de lengte van de vragenlijst te beperken of door hem zo eenvoudig mogelijk te maken. Bij de ‘follow-up’ contacten (herinneringsbrieven) wordt best op het belang van de medewerking gewezen en een bijgevoegd nieuw enquêteformulier moet het voor de respondenten makkelijker maken. Zo moeten de respondenten de oude vragenlijst niet terug opzoeken.

De methode van Dillman formuleert richtlijnen voor het formaat, de volgorde van de vragen, het uitzicht en de plaatsing van de antwoordmogelijkheden etc. Daarnaast worden idealiter drie follow-up momenten voorzien: een herinnering na één week, een nieuwe brief en vragenlijst na drie tot vier weken en een laatste brief na zeven weken. Onderzoek wijst uit dat een nauwgezette uitwerking van deze methode tot een respons van meer dan 50% kan leiden (Billiet & Waage, 2005).

Telefonische bevraging

Ervaring met telefonische surveys uitgevoerd door het HIVA leert dat een telefonische bevraging vandaag de dag niet meer geschikt is om een steekproef te trekken die representatief is voor alle bevolkingsgroepen. Steekproeven voor een telefonische bevraging worden nog steeds getrokken uit een populatie van ‘vaste’ telefoonnummers. Er bestaan momenteel nog geen geschikte databestanden met GSM-nummers die toegankelijk zijn voor wetenschappelijk onderzoek. Jongere

leeftijdsklassen zijn echter dikwijls niet te bereiken op een vast nummer, wat voor een sterke bias zorgt in de steekproef.

Webenquête

Er is ook de mogelijkheid om de respondenten de Woonsurvey online te laten invullen. De contactopname gebeurt idealiter via brief of telefoon, waarbij de respondent de nodige uitleg wordt verschaft over de webapplicatie en het doel van de bevraging. De lage kost en de tijdsefficiëntie worden genoemd als de voornaamste voordelen van de websurvey (de Leeuw, 2005). Een nadeel is dat bij een te lange vragenlijst de non-respons groter wordt, dat de respondenten tijdens de bevraging afhaken. Een webenquête zou maximum 20 minuten mogen duren. Een ander nadeel is dat niet alle Vlamingen beschikken over een internetverbinding en de sociaal-economisch sterkere groepen de webenquête eerder zullen invullen aangezien zij hier meer vertrouwd mee zijn dan sociaal-economisch zwakkere groepen. Dit zorgt uiteraard voor een bias in de steekproef. Een webenquête is daarom voornamelijk interessant wanneer men er van kan uitgaan dat de hele populatie bereikt wordt (vb. bevraging in een bedrijf, van studenten, etc.).

Mixed mode design

De jongste decennia bestaat er een trend in survey-onderzoek om beroep te doen op een 'mixed mode design'. Bij zulk een design worden verschillende (doorgaans twee) bevragingsmethoden gecombineerd, wat meestal neerkomt op een combinatie van een post-, web-, telefoon- of face-to-face bevraging. De bedoeling is om te compenseren voor de zwakten van de verschillende individuele methoden apart. Vaak wordt een eerste minder dure methode gecombineerd met een tweede methode die geschikter is voor de betreffende survey maar duurder uitvalt. Een ander voordeel van een 'mixed mode design' is de daling van de 'coverage error' oftewel de vertekening die optreedt doordat een bepaalde groep niet bereikt wordt met een bepaalde methode en deze groep op een aantal socio-economische variabelen verschilt van de groep die wel bereikt wordt. Zo worden werkende mensen minder snel bereikt bij face-to-face contact en ouderen en socio-economisch zwakkeren minder snel bij een websurvey. Daarnaast leidt een 'mixed mode design' normaliter ook tot een hogere respons, doordat bepaalde groepen beter bereikt worden met een bepaalde methode en een combinatie van methoden een surplus oplevert (de Leeuw, 2005; Dillman & Christian, 2005).

Een nadeel van een 'mixed mode design' is dat er meetverschillen kunnen opduiken tussen de twee gebruikte methoden, veroorzaakt door het verschil in benadering van de respondenten (zogenaamde methode-effecten). Zo is men bij een face-to-face benadering meer geneigd om de laatste antwoordcategorie te kiezen (geheugenbias) dan bij een post- of webenquête, terwijl men bij deze laatste sneller geneigd is om oppervlakkige antwoorden te geven. Vooral bij een webenquête bestaat het gevaar dat de respondent tegelijkertijd ook andere zaken afhandelt waardoor het risico bestaat dat hij minder grondig antwoordt op de vragen. Bij een face-to-face benadering zijn er verder ook meerdere communicatiekanalen (verbaal, non-verbaal) dan bij een post- of webenquête wat voor een vertekening van de resultaten kan zorgen. Tot slot zal men bij een post- of webenquête sneller geneigd zijn om te antwoorden op 'bedreigende' of 'privacy gerelateerde' vragen dan in een face-to-face situatie (Dillman & Christian, 2005).

De Leeuw (1992) voerde een meta-analyse uit omtrent de methode-effecten van post-, telefoon- en face-to-face bevragingen op basis van 67 studies. Zij

concludeerde dat er duidelijk methode-effecten bestaan, maar dat ze doorgaans beperkt blijven, met een duidelijke tweedeling tussen interviews en postsurveys (de Leeuw, 2005). Bij interview-enquêtes (telefonisch of face-to-face) bleek zowel de algemene als de item non-respons hoger dan bij een schriftelijke enquête. Een postenquête bleek daarentegen wel een betere respons te kennen op vlak van gevoelige gedragsvragen en inkomensvragen. De methode-effecten van webenquêtes zijn vooralsnog amper bestudeerd. De eerste studies wijzen er wel op dat er een sterke gelijkenis is met de effecten van een postenquête.

3.2.2 Inspectie van de woning van de respondenten

Om een correct en objectief beeld te krijgen van de kwaliteit van het woningpatrimonium in Vlaanderen, kan naast of in plaats van een bevraging van respondenten ook een schouwing van de woning worden uitgevoerd. Het spreekt voor zich dat met een gestandaardiseerde schouwingsmethode meer objectieve resultaten worden bekomen dan wanneer het oordeel wordt overgelaten aan de bewoner tijdens een bevraging.

Uitwendige versus inwendige kwaliteit van de woning

Zowel de uitwendige als de inwendige kwaliteit van een woning kunnen onderzocht worden. Bij een inwendig onderzoek kunnen echter meer aspecten worden beoordeeld, wat leidt tot een meer volledig beeld van de kwaliteit van de woning. Door bijvoorbeeld de vochtigheid, het dakgebinte, de draagvloeren, de technische uitrusting, de planindeling, de verlichting en verluchting, de isolatie,... in kaart te brengen, kunnen ernstige gebreken aan het licht komen die in een uitwendige schouwing verborgen blijven. Omdat de inwendige kwaliteit een essentieel onderdeel is van de totale woningkwaliteit, menen we dat de beoordeling van de inwendige kwaliteit deel moet uitmaken van een nieuwe Woonsurvey / Woningschouwing. Hieronder wordt nagegaan wat de mogelijke manieren zijn om deze interne woningkwaliteit in beeld te brengen.

We kunnen ervan uitgaan dat er een verband bestaat tussen de resultaten van een externe en een interne schouwing: een woning met externe gebreken, zal ook een verhoogde kans hebben op interne gebreken. Als dit verband sterk is en kan vertaald worden in een coëfficiënt, kan via een uitwendige schouwing ook een schatting worden gemaakt van de inwendige kwaliteit. Dit zou als voordeel hebben dat men snel en met relatief beperkte middelen tot betrouwbare resultaten betreffende de woningkwaliteit kan komen⁵.

In het onderzoek van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting uit 1978⁶ werd de verhouding tussen uitwendige en uitwendige + inwendige schouwing berekend en werd deze coëfficiënt vastgelegd op 1,17⁷. Deze coëfficiënt werd ook nog toegepast in het onderzoek naar de kwaliteit van de Vlaamse woningen dat werd uitgevoerd in 1994/1995. We kunnen er echter van uitgaan dat deze index gedateerd, en waarschijnlijk niet meer geldig is:

⁵ De methode en technieken voor het uitvoeren van zo'n uitwendige schouwing worden uitgebreid beschreven in het verslag van de woningschouwing 2005: SumResearch (2006), Verslag van de Woningschouwing 2005, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.

⁶ In dit onderzoek werd de kwaliteit onderzocht van ongeveer 300.000 woningen waarbij men vaststelde dat het aandeel slechte woningen op basis van een uitwendig onderzoek moet vermenigvuldigd worden met een coëfficiënt 1,17 om tot het totaal aandeel slechte woningen te komen.

⁷ AROHM (1996). Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap-AROHM: S.l..

- Er is over deze index, de precieze berekening en de achterliggende gegevens bitter weinig informatie beschikbaar. Wel weten we dat deze index enkel gebaseerd werd op gegevens uit Oost-Vlaanderen, terwijl er regionale en lokale verschillen zijn in woonkwaliteit in Vlaanderen
- De resultaten van deze berekening en dus ook de uiteindelijke index, zijn zeer sterk afhankelijk van de keuzes die daarbij worden gemaakt (o.a. geïnspecteerde woningonderdelen, bepaling van het eindoordeel, weging van elementen,...).

Bestaat er dus effectief een verband tussen de resultaten van een externe en een interne schouwing, dan is de verhouding tussen beide zeker niet altijd eenduidig en afhankelijk van de wijze van beoordeling. Het is mogelijk een beperkt nieuw onderzoek uit te voeren naar de samenhang tussen uitwendige en inwendige woonkwaliteit en op basis van een meer uitgebreide inspectie van de uitwendige kwaliteit uitspraken te doen over de inwendige kwaliteit. Maar de resultaten van dergelijk onderzoek zullen om deze reden weinig betrouwbaar en onnauwkeurig zijn. We pleiten dan ook voor een goed aangepakte inwendige schouwing als noodzakelijk onderdeel van de nieuwe Woonsurvey / Woningschouwing.

Inwendige schouwing

Ervaringen met interne schouwingen

Inwendige schouwingen worden momenteel in Vlaanderen vooral repressief gebruikt, meer bepaald met het oog op de verbetering van de kwaliteit van het Vlaamse huurpatrimonium. In Vlaanderen staan een twintigtal inspecteurs in voor de controle van woningen in het kader van de Vlaamse Wooncode. Het is hun taak ervoor te zorgen dat de instrumenten van de Wooncode worden toegepast, door het vaststellen van bijvoorbeeld ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van woningen of overbewoonde woningen. Hiervoor wordt een gestructureerde checklist gebruikt.

In het onderzoek van het Steunpunt Ruimte en Wonen werd wel al (op eerder kleine schaal) gebruik gemaakt van interne schouwingen om een algemeen beeld te verkrijgen van woonkwaliteit. Bijvoorbeeld in de casestudy Gent – Oudenaarde, uitgevoerd door de collega's van het OSA van de K.U.Leuven werd een interne inspectie uitgevoerd waarbij de volgende elementen werden onderzocht:

- identificatie van de woning
- algemene typering van de woning
- fysische staat van de woning
- wooncomfort
- architecturale kwaliteit

Verder werd ook in het onderzoek naar 'Huren in Gent' gebruik gemaakt van een interne schouwing, in combinatie met een externe beoordeling. Een checklist van de schouwing is opgenomen in de methodologische nota van het onderzoek⁸.

⁸ CDO. (2007). Huren in Gent: Methodologische nota bij het onderzoek naar de kwaliteit en de betaalbaarheid van de private huurwoningen in Gent, pp. 17-19. Meer informatie op de website: <http://www.cdo.ugent.be/publicaties/263.methodologische%20nota.pdf>

Ook in het Nederlandse onderzoek (KWR, sinds 2006 vervangen door WoON)⁹ wordt woonkwaliteit geëvalueerd via interne inspecties. Bij deze inspecties worden verschillende elementen onderzocht:

- bouwtechnische kwaliteit van de woning: onder andere uitrusting, onderhoud en herstelkosten.
- functionele kwaliteit: aantal vertrekken, oppervlakte, bereikbaarheid en geschiktheid voor ouderen.
- energetische kwaliteit: isolatie van de woning en aanwezige installaties voor verwarming en warm water.
- woonomgeving: het voorzieningsniveau, sociale veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid.

Nu wordt besproken welke aandachtspunten er zijn bij de organisatie van een interne schouwing.

Uitvoering van de inwendige schouwing

Het uitvoeren van een interne schouwing brengt enkele, vooral praktische, moeilijkheden met zich mee. Een interne schouwing houdt in dat de enquêteur door de bewoner wordt rondgeleid doorheen de volledige woning, waarbij hij toegang vraagt tot alle kamers en nazicht houdt op de installaties. Deze manier van data verzamelen kan bedreigend overkomen voor de bewoner en gaat dan ook vaak gepaard met een hogere non-respons. Verder betekent het uitvoeren van een interne schouwing ook een zekere meerkost ten opzichte van de optie waarbij enkel een externe schouwing wordt georganiseerd. Beide aandachtspunten zijn echter niet onoverkomelijk en worden hieronder meer in detail besproken.

1. Verhogen respons bij het uitvoeren van een interne schouwing

Een methode om een te hoge non-respons te vermijden en toch correcte gegevens te bekomen, bestaat erin om de survey en schouwing uit te voeren in logisch opbouwde stappen. We halen hiervoor onze inspiratie bij het WoonOnderzoek Nederland (WoON)¹⁰.

In het WoON werd gebruik gemaakt van verschillende modules in de steekproef. Eerst werden de respondenten geselecteerd voor het survey-onderzoek. Bij afname van de survey werd gevraagd of ze bereid waren mee te werken aan een vervolgonderzoek, namelijk de interne schouwing. Het blijkt dat ongeveer 80% van de respondenten hiermee instemde. Omdat veel gegevens van deze respondenten al bekend zijn door de survey, is het mogelijk om bij dit vervolgonderzoek bepaalde doelgroepen gericht te benaderen. Door deze methode kan bovendien ook een goede evaluatie van de non-respons bij de interne schouwing gebeuren. Voor de kandidaten die zowel survey als schouwing weigeren, kunnen we een analyse van de non-respons maken op basis van de huishoudenkenmerken die in de brondatabank opgenomen zijn. De analyse van de non-respons kan echter nog meer uitgebreid worden bij de respondenten die enkel de interne schouwing weigeren, want daarvoor is namelijk ook de informatie uit de survey beschikbaar.

Bij deze werkwijze is er echter wel een heel belangrijk addertje onder het gras. De mogelijkheid om een interne schouwing uit te voeren, is namelijk sterk afhankelijk van de manier van bevraging. Bij een face-to-face bevraging kan men namelijk

⁹ Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Kwalitatieve Woning Registratie in een notendop, Doel, Opzet en Uitvoering

¹⁰ Voor meer informatie: <http://www.vrom.nl/pagina.html?id=19932>

meteen na de bevraging toetsen of een interne schouwing toegelaten wordt en kan deze ook meteen uitgevoerd worden. Wanneer de bevraging echter niet face-to-face gebeurt, maar via een post- of webenquête, wordt het heel wat moeilijker om de respons voldoende hoog te houden omdat er geen inleidend persoonlijk contact is. Een optie zou zijn om de vraag tot medewerking aan een interne schouwing op te nemen in de enquête en vervolgens ook telefonisch contact op te nemen. Toch is dit volgens ons nog niet voldoende om een voldoende hoge repons te garanderen. Een face-to-face bevraging lijkt dan ook een noodzakelijke voorwaarde voor het uitvoeren van een interne schouwing bij een voldoende grote groep respondenten.

2. Beperken meerkost interne schouwing

De beste manier om naast de bevraging ook een inwendige schouwing te doen, is dat twee personen de respondent bezoeken: een interviewer die de vragenlijst afneemt en een inspecteur die de schouwing doet. Beide taken vragen immers een eigen deskundigheid. Interview en schouwing kunnen op hetzelfde ogenblik plaats vinden of op twee verschillende momenten. In beide gevallen vraagt dit heel wat afstemming en organisatie, dubbele verplaatsingskosten e.d., wat een hoge kostprijs tot gevolg heeft.

Een manier om de kost te beperken, is de survey en de schouwing door dezelfde persoon te laten uitvoeren. De uitvoerders moeten dan zowel een gestructureerde vragenlijst kunnen afnemen (voor de survey), als een technische checklist kunnen overlopen (voor de schouwing). Er zijn er meerdere opties mogelijk als uitvoerder, met elk bepaalde voor- en nadelen:

- Een bureau gespecialiseerd in het uitvoeren van marktbevestigingen, heeft als voordeel dat de kennis en expertise aanwezig is om in een snelle en efficiënte dataverzameling te voorzien. De opvolging van de interviews en de kwaliteitscontroles worden grotendeels door het bureau gedaan, waardoor de onderzoekers zich kunnen concentreren op het algemeen begeleiden van het onderzoeksproces. Nadeel is de beperkte technische achtergrond waardoor specifieke training voor het uitvoeren van de schouwing zou moeten voorzien worden. De op de markt aanwezige bureaus hebben hier geen ervaring in. Een bijzondere opleiding moet dus worden voorzien.
- Bij de Woningsschouwing 2005 werden de inspecties uitgevoerd door de Vlaamse inspecteurs van het Agentschap Wonen RWO. Dit had toen als voordeel dat deze inspecties tegen beperkte meerkost werden uitgevoerd door technisch gekwalificeerde inspecteurs. Deze inspecteurs zijn niet opgeleid voor bevestigingen en zouden dus interviewtraining moeten krijgen. Een ander nadeel met de Woningsschouwing 2005 was dat de inspecteurs deze inspecties uitvoerden naast hun gewone takenpakket. Als dit zo blijft, is de vraag dan ook of een voldoende groot aantal inspecteurs beschikbaar zal kunnen zijn voor het uitvoeren van de bevraging en de inspectie. Als een maximum van 50 interviews per interviewer wordt vooropgesteld, wat aanbevolen is om de kwaliteit van de interviews voldoende hoog te houden, dan moeten we toch rekenen op een minimum van 135 interviewers/inspecteurs om de basisoptie te kunnen realiseren (zie hieronder).
- ...

Niet alleen kan de kost van de schouwing op zich sterk ingeperkt worden door het uitvoeren van survey en schouwing door dezelfde persoon. Ook zal het uitvoeren van een interne schouwing zorgen voor een fikse reductie van de kosten voor de

survey zelf. Door een interne objectieve meting uit te voeren, zullen er namelijk heel wat vragen geschrapt kunnen worden uit de vragenlijst. De duur van het interviewgedeelte kan daardoor beperkt worden.

Uitwendige schouwing

Zoals reeds eerder werd aangehaald, kan naast de inwendige kwaliteit ook de uitwendige kwaliteit van de woningen onderzocht worden. Door beide te onderzoeken kan een totaalbeeld van de woningkwaliteit gevormd worden. Dit uitvoeren boven op de interne schouwing kan echter een bijkomende kost vormen. Vermits de externe kwaliteit van de woningen al in meerdere voorgaande onderzoeken is opgenomen, wordt in deze nota aangeraden om deze schouwing te concentreren op de objectief veel minder gekende, en zeker even belangrijke inwendige kwaliteit van de woning.

3.3 Bescherming van de persoonlijke levenssfeer

Het uitvoeren van dergelijk onderzoek houdt een aantal risico's in voor de privacy van personen die worden geselecteerd om mee te werken aan het onderzoek. Om die reden moet voor de uitvoering van dergelijk onderzoek en voor het bekomen van een steekproef goedkeuring worden gevraagd aan de Commissie ter Bescherming van Private Levenssfeer (CBPL). Deze onafhankelijke commissie ziet er op toe dat de aanwending van de persoonsgegevens – bij de steekproeftrekking en het onderzoek - gebeurt conform de privacywetgeving. Het dossier dient een beschrijving te bevatten van het wetenschappelijke onderzoeksproject, de gevraagde gegevens, een voorstel voor steekproeftrekking en een motivering waarom de voorgestelde procedure en de gevraagde gegevens nodig zijn. Ook dient aangehaald te worden hoe de gegevens zullen beschermd worden en voor wie ze toegankelijk zullen zijn.

Wanneer het onderzoek een steekproef uit het rijksregister betreft, dient de aanvrager bij de opstelling van het dossier rekening te houden met een advies¹¹ van de CBPL over het verkrijgen van rijksregistergegevens bij het uitvoeren van een wetenschappelijke onderzoeksopdracht. Uit dit advies blijkt dat een postenquête de regel is en een mondelinge enquête de uitzondering. Indien de onderzoekers niet willen of kunnen werken met een postenquête dient dit te worden gemotiveerd. Mits voldoende motivering is een face-to-face bevraging niet uitgesloten. Maar dan dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden. De procedure bij een face-to-face bevraging die de CBPL vooropstelt, is als volgt (CBPL, 2008).

- De respondenten worden niet onaangekondigd bezocht. Eerst dienen zij een introductiebrief of telefoongesprek te krijgen waarin de doelstellingen van het onderzoek worden uiteengezet. De respondent dient meegedeeld te worden dat hij zich kan afmelden voor het onderzoek.
- Alle schriftelijke correspondentie met de respondent gebeurt door het Rijksregister.
- Personen die zich afmelden mogen niet verder gecontacteerd worden.
- Personen die bij contact aarzelen om mee te werken, mogen wel gehercontacteerd worden.

¹¹ Advies nr. 27/2008 van september 2008.

- Afwezigheden niet meegeteld, mag elke respondent maximum drie keer benaderd worden om hem te overtuigen mee te werken.

De procedure is volgens medewerkers van de CBPL eind 2009 echter terug versoepeld voor wetenschappelijke instellingen. Een face-to-face benadering is mogelijk, zonder dat de respondent eerst schriftelijk of telefonisch de toestemming moet geven om benaderd te worden door de onderzoekers. Wel dient in de aanvraag voldoende geargumenteed te worden dat een face-to-face benadering noodzakelijk is voor het onderzoek. Een zelfde werkwijze als bij de Woonsurvey 2005 is dus mogelijk. Toen werkte de benaderingsmethode als volgt (Abts et al, 2007).

- Aan elke te contacteren persoon werd een introductiebrief gestuurd samen met een folder die info over het onderzoek bevatte.
- Het eerste contact gebeurde bij voorkeur face-to-face.
- Indien het eerste contact telefonisch was en een weigering volgde, diende de interviewer nog face-to-face een poging te ondernemen.
- Indien een respondent bij vier pogingen niet te bereiken was, werd deze gecatalogeerd al 'niet te contacteren'.

Het kunnen behouden van deze werkwijze is essentieel om een voldoende hoge respons te behalen. Indien de contactopname gebeurt door het Rijksregister zelf, zal dit ongetwijfeld een lagere respons tot gevolg hebben, wat absoluut te vermijden is. Een minimum respons van 65% blijft vereist om betrouwbare data te bekomen.

4 Inhoud van de woonsurvey en woningschouwing: vier scenario's

4.1 Algemeen

Zoals hoger aangegeven, bestaan er 4 mogelijke doelstellingen voor de nieuwe Woonsurvey en Woningschouwing. Wanneer voor een bepaalde doelstelling wordt gekozen, heeft dit zijn gevolgen voor de inhoud van de vragenlijst, het steekproefdesign en de bevragingmethode. De vier doelstellingen zijn:

1. basisgegevens leveren voor monitoren van de basisindicatoren inzake wonen;
2. basisgegevens leveren voor vergelijking van de basisindicatoren tussen groepen;
3. beleidsvoorbereiding en –evaluatie;
4. een uitgebreide bevraging naar verschillende aspecten van de woonsituatie.

In dit hoofdstuk wordt meer toelichting gegeven bij de verschillende doelstellingen en wat de implicaties ervan zijn inzake inhoud, steekproefdesign en methode van bevraging. Op deze manier worden vier scenario's uitgewerkt.

4.2 Scenario 1: basisgegevens leveren

Wat de eerste potentiële doelstelling van de survey/schouwing betreft – basisgegevens leveren - baseren we ons op de indicatorennota van het Steunpunt. In deze nota wordt een set van indicatoren uitgewerkt om het Vlaamse woonbeleid te monitoren. Hierbij werd vertrokken van de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, afgeleid uit de Vlaamse Wooncode. Vijf strategische doelstellingen worden onderscheiden: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, woonzekerheid en gelijke kansen/integratie. Op basis van een aantal selectiecriteria en rekening houdend met de beschikbaarheid van gegevens werden voor elk van deze doelstellingen indicatoren voorgesteld of aanbevelingen geformuleerd inzake dataverzameling. Hieronder presenteren we per beleidsdoelstelling de indicatoren die met een bevraging van huishoudens of woninginspectie dienen verzameld te worden en waar de Woonsurvey en Woningschouwing dus de gegevens voor dient te leveren. De nummering van de indicatoren is omwille van de overzichtelijkheid overgenomen uit de indicatorennota. De nieuwe Woonsurvey/Woningschouwing dient minimaal de gegevens te verzamelen om deze indicatoren voort te brengen. Voor een uitgebreide toelichting bij de doelstellingen en de indicatoren verwijzen we naar het indicatorenrapport, dat echter nog niet publiek is (Winters et al, 2010). Het statuut van het rapport is een voorstel van de onderzoekers. Een validering hiervan door het beleid, na aftoetsing bij diverse stakeholders, is nog vereist¹².

¹² Indien bij de validering nog wijzigingen worden aangebracht, heeft dit vanzelfsprekend implicaties voor wat volgt.

4.2.1 Indicatoren waarvoor de Woonsurvey en Woonschouwing data moet leveren

Betaalbaarheid

Met de betaalbaarheid van wonen wordt verwezen naar de relatie tussen woonuitgaven en het huishoudinkomen. Deze relatie wordt idealiter afgewogen t.o.v. een betaalbaarheidsdrempel. De woonquote en het resterend inkomen zijn de twee meest gehanteerde betaalbaarheidsindicatoren.

- Indicator 1: Het aandeel van de huishoudens met een woonquote hoger dan 30% en dit afzonderlijk voor de private huur, sociale huur en eigenaars met een nog lopende afbetaling van de lening
- Indicator 2: het aandeel huishoudens met een resterend inkomen beneden de norm voor het resterend inkomen, afzonderlijk voor private huurders, sociale huurders en eigenaars

Beschikbaarheid

Een survey bij bewoners is niet direct het eerst aangewezen onderzoeksinstrument om gegevens over beschikbaarheid te verzamelen. Met een survey is het evenwel mogelijk om een raming te maken van het aantal gerechtigden op een sociale woning, en op basis van andere variabelen (o.a. woningkwaliteit) dit gegeven verder te verfijnen om tot een inschatting van de behoefte aan een sociale woning te komen.

- Indicator 6: het geraamd aantal huishoudens dat voldoet aan de toegangsvoorwaarden voor een sociale huurwoningen / sociale koopwoning en nog niet over dergelijke woning beschikt volgens de methode ontwikkeld door het Steunpunt.

Kwaliteit

De kwaliteit van wonen kent meerdere dimensies, namelijk de bouwtechnische kwaliteit, het comfortniveau, de bezettingsgraad, duurzaamheid en aangepastheid van de woning. In de indicatorenset zijn een aantal indicatoren opgenomen die met surveygegevens kunnen opgesteld worden. Één voor het comfort (indicator 7), één voor de bezettingsgraad (indicator 8), één voor de aangepastheid van de woning (indicator 9), drie voor de duurzaamheid (indicator 11, 12a en 12b), en twee samenvattende indicatoren (voor woontevredenheid en een synthese-indicator).

- Indicator 7 (comfort): het aandeel van de woningen dat volgens een bevraging van de bewoners minstens beschikt over middelmatig comfort, d.w.z. (warm) stromend water, wc met waterspoeling en badkamer of douche en centrale verwarming.
- Indicator 8 (bezettingsgraad): Het aandeel van de huishoudens waarvoor er sprake is van overbezetting, waarbij overbezetting wordt gedefinieerd overeenkomstig Eurostat als volgt:
 - één kamer voor het huishouden;
 - één kamer voor elk koppel;
 - één kamer voor elke alleenstaande persoon van 18 jaar of ouder;
 - één kamer voor twee alleenstaande personen van hetzelfde geslacht tussen 12 en 17 jaar;

- één kamer voor elke alleenstaande persoon van verschillend geslacht tussen 12 en 17 jaar;
- één kamer voor twee kinderen onder 12 jaar.
- Indicator 9 (aangepastheid): Het aandeel woningen van de woningen dat voldoet aan volgende voorwaarden:
 - de bewoners moeten geen drempels nemen of trappen doen om de woning te betreden;
 - slaapkamer, badkamer en toilet zijn gelegen op het gelijkvloers of bereikbaar per lift.
- Indicator 11 (duurzaamheid): de gemiddelde isolatie-index van de Vlaamse woningen berekend volgens de methode uitgewerkt door het Steunpunt Ruimte en Wonen (zie Heylen & Winters, 2009).
- Indicator 12a (duurzaamheid): Het aandeel woningen dat is uitgerust met een energiezuinige stookketel.
- Indicator 12b (duurzaamheid): Het aandeel woningen dat is uitgerust met een zonneboiler.
- Indicator 13a (samenvattend): Het aandeel van de huishoudens dat tevreden tot zeer tevreden is over de woning.
- Indicator 13b (samenvattend): Het aandeel van de huishoudens dat tevreden tot zeer tevreden is over de woonomgeving.
- Indicator 14 (synthese-indicator): Het aandeel van de huishoudens dat over een woning beschikt die voldoet aan de vereisten van de 'samengestelde indicator woonkwaliteit':
 - de woning heeft maximaal een klein herstel of kleine renovatie nodig (bouwtechnische kwaliteit);
 - de fysische staat van de woning is matig tot goed (bouwtechnische kwaliteit);
 - er is minimaal een toilet en badkamer aanwezig (comfortaspect);
 - de maximale bezetting wordt niet overschreden (waarbij overbezetting wordt gedefinieerd overeenkomstig Eurostat, Conform indicator 9 supra)
 - de woning is schimmel-, vocht-, en zwamvrij.
- Indicator voor 'objectieve woningkwaliteit': in de indicatorennota wordt de aanbeveling geformuleerd om op regelmatige basis een objectieve (uitwendige/inwendige) schouwing uit te voeren volgens een gestandaardiseerde methode. De normen van de Vlaamse wooncode en het technisch verslag dat hierop gebaseerd is, dient het vertrekpunt te vormen. De indicatoren hiervoor dienen nog op punt gesteld te worden. Een opdeling van deze indicatoren naar eigendomsstatuut (private huurders, sociale huurders en eigenaars) is idealiter mogelijk.

Woonzekerheid

Woonzekerheid kan men definiëren als 'de mogelijkheid om in de woning blijven wonen, zolang de bewoner het wenst'. Uit onderzoek blijkt dat de woonzekerheid erg verschillend is voor de drie deelmarkten (Winters & De Decker, 2009). Daarom werd er gezocht naar indicatoren per woningmarktsegment. Voor de huurmarkt bieden surveygegevens een mogelijkheid.

- Indicator 15: Het aandeel van de huishoudens waarvan de vorige woning een huurwoning was en die uit deze woning verhuisden omwille van: de opzeg van het huurcontract door de verhuurder, problemen met de verhuurder, onbewoonbaarverklaring van de woning of onteigening van de woning.

Gelijke kansen/integratie

Het is mogelijk om met surveygegevens een indicator op te stellen voor gelijke kansen op de private huurmarkt. In de Woonsurvey 2005 werd de volgende vraag gesteld aan de verhuurders uit de steekproef:

Stel dat mensen van een andere afkomst zich als kandidaat huurder zouden aanbieden, zou u daar geen enkel bezwaar tegen hebben, zou u het aanvaarden maar het minder prettig vinden of zou u een andere huurder zoeken?

- Indicator 16: Het aandeel van de verhuurders dat antwoordt een andere huurder te zoeken indien zich een kandidaat-huurder aanbiedt die resp. van een andere afkomst is, alleenstaande is met kinderen, afhankelijk is van het OCMW voor een huurwaarborg.

Omgevingsindicatoren

De indicatorenset bevat naast de hoger vermelde effectindicatoren ook een aantal omgevingsindicatoren. Deze zijn indicatoren die cruciaal zijn om te begrijpen in welke richting de woningmarkt evolueert. Twee van deze indicatoren dienen verzameld te worden m.b.v. een survey.

- Indicator 25: het aandeel woningen dat bewoond wordt door eigenaars, private huurders, sociale huurders.
- Indicator 26: het aandeel woningen volgens woningtype: appartementen (incl. studio's, lofts en kamers), alleenstaande woningen, halfopen woningen, rijwoningen.

4.2.2 Scenario 1: implicaties voor de inhoud van de vragenlijst van de Woonsurvey

Om de genoemde indicatoren voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en woonzekerheid en de omgevingsindicatoren van data te voorzien, moeten volgende items alvast worden opgenomen in de vragenlijst van de Woonsurvey. De cijfers tussen haakjes verwijzen naar de hoger beschreven indicatoren:

- Kenmerken van het huishouden
 - Leeftijd van alle gezinsleden (8)
 - Inwonende gezinsleden of vrienden in woning (8, 14)
 - Besteedbaar inkomen (1, 2, 6, 31)
 - Belastbaar inkomen (6)
 - Personen ten laste (6)
 - Verhuurder van woningen? (16)
 - Bezit van een andere woning? (6)
- Woonuitgaven

- Huur (1, 2, 6)
- Afbetaling hypothecaire lening (1, 2)
- Kenmerken van de woning en woonomgeving
 - Type woning (26)
 - Aantal kamers (8)
 - Aanwezigheid van stromend water, WC, badkamer/douche en centrale verwarming (7)
 - Aanwezigheid van isolerend glas, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie (11)
 - Aanwezigheid van energiezuinige stookketel, zonneboiler (12a, 12b)
 - Aanwezigheid drempels, trappen (9)
 - Aanwezigheid van schimmels, vocht en zwammen (14)
 - Slaapkamer, badkamer en toilet op gelijkvloers of met lift bereikbaar (9)
- Eigendomsstatuut
 - Eigenaar met of zonder hypotheek, private huurder, sociale huurder of gratis bewoner (1, 2, 25, te ontwerpen indicator voor woningkwaliteit)
- Woongeschiedenis
 - Reden voor laatste verhuis (15)
- Evaluatie van woning en woonbuurt
 - Door de respondent gepercipieerde fysische staat van ramen, binnenmuren, buitenmuren, dak, dakgoot en elektrische installatie (14)
 - Tevredenheid met woning (13a)
 - Tevredenheid met woonomgeving (13b)
- Houding verhuurder
 - Weigert kandidaat-huurder van vreemde afkomst, eenoudergezinnen en kandidaten afhankelijk van OCMW voor betaling huurwaarborg (16)

4.2.3 Scenario 1: gevolgen voor steekproefopzet en methode van bevraging

Steekproefopzet

Indien scenario 1 wordt uitgewerkt dient de steekproef voldoende groot te zijn om nauwkeurige resultaten te verkrijgen voor sociale huurders, private huurders en eigenaars met hypotheek (indicatoren 1 en 2 en de te ontwerpen indicator voor objectieve woningkwaliteit) en voor verhuurders (indicator 16). Al de overige vermelde indicatoren dienen opgesteld voor de bevolking in zijn geheel. Van de genoemde groepen ligt het aandeel sociale huurders het laagste met 5,6% (volgens Woonsurvey 2005). Het aandeel verhuurders in de populatie bedraagt ongeveer 8%.

Een nauwkeurig steekproefdesign dient dus minimaal 380 sociale huurders te bevatten (zie hoger). Indien we uitgaan van een representatieve vertegenwoordiging van de sociale huurders in de steekproef (5,6%) dient de totale netto-steekproef 6.786 eenheden te tellen. We kiezen voor een steekproef die representatief is voor Vlaanderen, aangezien de meerderheid van de indicatoren gelden voor Vlaanderen in zijn totaliteit. Een steekproef van 3 x 380 eenheden - met 380 eenheden voor elk van de woningmarktsegmenten - levert op een efficiënte manier gegevens voor de basisindicatoren, maar is in zijn geheel verre van representatief voor Vlaanderen. Bovendien kan een steekproef in België niet gestratificeerd worden op basis van het eigendomsstatuut, omdat deze informatie niet in het Rijksregister is opgenomen.

Als scenario 1 wordt uitgewerkt met de bedoeling om nauwkeurige resultaten te genereren voor de centrumsteden moet de steekproef uiteraard groter zijn. In dit geval is de meest interessante optie om de steekproeven voor Vlaanderen en de centrumsteden deels van elkaar te scheiden. Zo kan er in eerste instantie een steekproef worden getrokken die representatief is op Vlaams niveau, met de nodige 6.786 eenheden. Vervolgens kan er voor elke centrumstad dan een bijkomende steekproef worden getrokken, die moet toelaten om nauwkeurige uitspraken te doen op stadsniveau, zodat er in totaal minimaal 380 eenheden per stad zijn.

Op basis van het aandeel van elke centrumstad binnen de Vlaamse huishoudens kunnen we het verwachte steekproefaantal per stad berekenen in de initiële steekproef (zie tabel 1, tweede kolom), vertrekkende van een totale omvang van 6.786 eenheden. Voor Antwerpen bekomen we op deze manier 592 eenheden, tegenover 48 voor Turnhout. Met het databestand van de initiële steekproef kunnen analyses worden uitgevoerd die representatief zijn voor Vlaanderen. Het aantal voor de centrumsteden zal ongeveer 1.843 eenheden bevatten tegenover 4.943 voor het buitengebied. Dit aantal laat al toe heel wat analyses uit te voeren voor de groep van centrumsteden.

De aantallen voor de centrumsteden in de initiële steekproef liggen echter te laag om nauwkeurige uitspraken te doen voor elke centrumstad apart, behalve voor Antwerpen. Daartoe kunnen bijkomende steekproeven worden getrokken voor de centrumsteden apart. De bedoeling is om voor elke centrumstad ongeveer 380 eenheden te verkrijgen. De aantallen van de initiële steekproef worden in mindering gebracht van 380 om het gewenste gerealiseerde aantal per stad te verkrijgen in de bijkomende steekproef (zie tabel 1). De eenheden in de centrumsteden uit de initiële steekproef worden dan bij de eenheden uit de bijkomende steekproef bijgeteld om het totaal per stad te verkrijgen.

Op deze manier verkrijgen we twee databestanden. Één bestand dat representatief is voor Vlaanderen en één dat representatief is voor elke centrumstad apart. In totaal zullen met dit design ongeveer 10.095 gezinnen worden bevraagd. Zulk een steekproefomvang vraagt uiteraard een groot budget. Een mogelijkheid is om de extra steekproeven voor de centrumsteden te laten financieren door de steden zelf. De centrumsteden die financieel over de brug komen, zullen dan over een steekproef beschikken die toelaat de voornaamste woonindicatoren op te stellen.

Tabel 1: scenario 1 voor analyses op niveau van centrumsteden: Aantal en percentage private huishoudens, steekproefomvang, initiële en bijkomende steekproef, naar centrumstad, Vlaams gewest

	Aandeel in Vlaamse huishoudens	Initiële steekproef	Bijkomende steekproef	
		Verwachte aantal	Aantal	Aantal
Antwerpen	8,72	592	380 - 592	0
Mechelen	1,33	90	380 - 90	290
Turnhout	0,70	48	380 - 48	332
Leuven	1,76	119	380 - 119	261
Brugge	2,01	136	380 - 136	244
Kortrijk	1,25	85	380 - 85	295
Oostende	1,36	92	380 - 92	288
Roeselare	0,93	63	380 - 63	317
Aalst	1,36	92	380 - 92	288
Gent	4,42	300	380 - 300	80
Sint-Niklaas	1,16	79	380 - 79	301
Hasselt	1,23	83	380 - 83	297
Genk	0,93	63	380 - 63	317
Totaal centrumsteden	27,15	1.843		3.309
Niet centrumsteden	72,85	4.943	N.v.t.	N.v.t.
Totaal Vlaams Gewest	100	6.786	N.v.t.	N.v.t.

Bron: FOD Economie, ADSEI

Methode van bevraging

Uit de indicatorennota blijkt dat er de noodzaak bestaat voor het uitwerken van een indicator voor de objectieve kwaliteit van de woning. Het Steunpunt kiest er voor om een indicator uit te werken voor de inwendige objectieve woningkwaliteit en niet voor de uitwendige kwaliteit (zie 4.1.2). Deze kan alleen opgesteld worden middels een inspectie van de binnenzijde van de woning. Zoals vermeld, is het om pragmatische en financiële reden interessant om deze inspectie te koppelen aan de bevraging van de respondent. Zo kan er na een face-to-face interview aan de respondent gevraagd worden om samen met hem aan aantal zaken van de woning te bekijken. Deze koppeling is voor het Steunpunt de ideale benadering voor de inwendige schouwing. Daarom is een face-to-face benadering voor de Woonsurvey de enige optie die overblijft indien ook een inwendige schouwing wordt uitgevoerd.

4.3 Scenario 2: basisgegevens leveren voor vergelijking tussen groepen

4.3.1 Algemeen

Een tweede potentiële doelstelling voor de Woonsurvey/Woningschouwing is om basisgegevens te leveren (zoals in scenario 1), maar met de mogelijkheid om vergelijkingen te maken tussen groepen in de samenleving, op basis van socio-economische kenmerken, demografische of geografische kenmerken. Bij de analyses op basis van de Woonsurvey en Woningschouwing 2005 werd er uitgebreid aandacht besteed aan verschillen inzake betaalbaarheid, kwaliteit, woongeschiedenis, tevredenheid etc. tussen groepen. Om te ontdekken welke segmenten het meest problematisch zijn voor bepaalde indicatoren is deze benadering minimaal noodzakelijk. Scenario 2 laat in beperkte mate sociaal-wetenschappelijk onderzoek toe, waar bij scenario 1 louter een opvolging mogelijk is van de effecten van het beleid en enkele omgevingsindicatoren.

De Woonsurvey 2005 leverde uitgebreide info over de demografische en socio-economische kenmerken van de huishoudens en de ligging van de woning. Onderzoek op basis van de Woonsurvey en Woningschouwing 2005 maakte het vb. mogelijk om de groepen te onderscheiden waarvoor de betaalbaarheid en/of de woningkwaliteit het sterkst in gedrang komt. Zo toonde onze studies aan dat werklozen, ouderen en eenoudergezinnen – en dan vooral degenen op de huurmarkt - tot de zwakste segmenten behoorden op vlak van betaalbaarheid. Ook heeft de informatie over socio-economische kenmerken het mogelijk gemaakt een studie uit te voeren naar de afbakening van de segmenten op de woningmarkt en naar de betaalbaarheid voor starters op de woningmarkt. Dankzij de inkomensgegevens weten we vb. ook dat de stijging van het aandeel eigenaars zich vooral voordeed onder de hogere inkomens en dat er een verdere polarisering optreedt tussen de huurders en eigenaars in Vlaanderen. Daarnaast bleek dat er toename is van het aandeel ouderen in de sociale huisvesting. Verder stelden we op basis van de gebiedsvariabelen vast dat de uitwendige woningkwaliteit en het woningcomfort gemiddeld minder goed uitvallen in Oost- en West- Vlaanderen dan in de overige provincies en beter scoren in buitengebied dan in stedelijk gebied (Heylen et al, 2007, Le Roy et al, 2008; Heylen & Winters, 2008; Winters et al, 2007). De vergelijking van de indicatoren tussen groepen op basis van geografische en socio-economische kenmerken draagt in sterke mate bij tot de onderbouwing van beleidskeuzes. Om deze beleidsonderbouwing in de toekomst te kunnen verder zetten is minimaal de uitwerking van scenario 2 vereist.

4.3.2 Scenario 2: implicaties voor inhoud van de vragenlijst

Om de nodige maatschappelijke groepen te kunnen onderscheiden dienen minimaal volgende items te worden toegevoegd aan de vragenlijst.

- Kenmerken van de referentiepersoon van het huishouden
 - Geslacht, leeftijd
 - Activiteitsstatus
 - Beroepstype
 - Opleidingsniveau
 - Nationaliteit, land van herkomst
- Kenmerken van het huishouden
 - aantal werkenden

- leeftijd van alle huishoudleden: nodig om het equivalent inkomen accuraat te berekenen volgens de OESO schaal
- Geografische kenmerken
 - er dient een variabele opgesteld te worden voor het gebiedstype

4.3.3 Scenario 2: gevolgen voor steekproefopzet, methode van bevraging en kostprijs

Indien de doelstelling van de Woonsurvey/Woningschouwing is om indicatoren voor het woonbeleid op te stellen (scenario 1) berekenen we dat de steekproef minimaal 6.786 eenheden dient te bevatten. Zulk een aantal laat toe om nauwkeurige resultaten te berekenen voor bijvoorbeeld de betaalbaarheid en de kwaliteit in de sociale huisvesting (indicatoren 1 en 2). Wanneer indicatoren nog verder worden vergeleken tussen groepen, wordt er aan nauwkeurigheid ingeboet. Dit was het geval bij bepaalde analyses op basis van de Woonsurvey 2005. Wanneer bijvoorbeeld het percentage gezinnen met een woonquote boven 30% wordt berekend voor de ouderen in de sociale huisvesting, kan men niet meer stellen dat het populatiepercentage maximum 5 procentpunt afwijkt van het gevonden steekproefpercentage.

De meeste socio-economische en geografische variabelen die worden aangewend in woononderzoek in Vlaanderen bevatten 4 of 5 categorieën. Indien de sociale huurders opgedeeld worden in 4 categorieën – stel met elk 25% van de observaties – en er vervolgens een percentage wordt berekend voor één van deze groepen, dient de steekproef 4 keer zo groot te zijn om aan dezelfde ‘norm’ van nauwkeurigheid te voldoen. Dit zou betekenen dat een steekproef van 4 x 6.786 eenheden nodig is. Het gewenste steekproefaantal kan zo uiteraard hoog oplopen, zeker als ook indicatoren dienen opgesteld te worden voor de centrumsteden. De afweging dient gemaakt te worden in welke mate men aan nauwkeurigheid wil inboeten bij de vergelijking van de indicatoren tussen groepen om het steekproefdesign ‘betaalbaar’ te houden. Hoe hoger het steekproefaantal, hoe nauwkeuriger de resultaten. Zo zal een verhoging tot 8.000 of 9.000 eenheden reeds een verschil maken op vlak van nauwkeurigheid, mocht een omvang van 4 x 6.786 niet tot de mogelijkheden behoren.

Met een steekproef van 6.786 eenheden is het wel nog steeds mogelijk om vrij nauwkeurige resultaten (percentages, gemiddelden) te verkrijgen voor de eigenaars en private huurders wanneer deze worden opgedeeld in 4 of 5 groepen, maar niet voor de sociale huurders. Als het de bedoeling is zo gedetailleerde informatie te bekomen over sociale huurders, is het uitvoeren van een afzonderlijk onderzoek voor sociale huurders een alternatief met een minder hoge prijs. Op basis van het Rijksregister weten we echter niet of iemand een sociale woning betreft. De eventuele steekproef van sociale huurders zal dus niet op basis van het Rijksregister kunnen getrokken worden. Een mogelijkheid is om de administratieve databank van de sociale huurders hiervoor aan te wenden.

De keuze voor scenario 2 heeft dezelfde gevolgen voor de methode van bevraging als de keuze voor scenario 1. Het verschil tussen scenario 1 en 2 ligt bij de inhoud van de vragenlijst en de mogelijke (wenselijke) uitbreiding van de steekproefomvang. Indien de steekproef wordt uitgebreid zal de kostprijs een pak hoger uitvallen. Wanneer er alleen vragen worden toegevoegd, zal de verhoging van de kostprijs beperkt blijven. Er blijft uiteraard wel een maximumduur voor het interview.

4.4 Scenario 3: beleidsvoorbereiding en -evaluatie

4.4.1 Algemeen

De doelstelling van de nieuwe Woonsurvey/Woningschouwing kan ook zijn om de nodige gegevens te verschaffen voor beleidsevaluatie en specifiek beleidsondersteunende analyses. Zo kan er gepeild worden naar de kennis, het gebruik en de tevredenheid van bepaalde beleidsinstrumenten. Welke groep wordt er met welk instrument bereikt? Wat is de theoretische doelgroep van bepaalde maatregelen? Wat is de herverdelende impact van de huursubsidie, de sociale leningen en de fiscale maatregelen (vb. woonbonus)? Daarnaast kunnen items bevraagd worden i.v.m. duurzaamheid, energiezuinigheid en aangepastheid van de woning ter ondersteuning van de beleidskeuzes op deze domeinen. In het kader van de vergrijzing is het nuttig om vragen toe te voegen over de gezondheidstoestand van de gezinsleden.

We merken op dat een deel van deze informatie nu al kan gehaald worden uit administratieve databestanden. Het bijkomend opnemen van dergelijke vragen in de survey biedt als voordeel dat daarmee meer gegevens zullen bekend zijn over de betreffende huishoudens/woningen en dat meer verklarende analyses en vergelijkingen tussen groepen mogelijk zijn. Om analyses te kunnen maken per maatregel zal echter vaak het aantal respondenten in de steekproef dat gebruik maakt van de maatregel te klein zijn. Voor kennisvragen over steunmaatregelen en het berekenen (analyseren) van de theoretische doelgroep van de maatregelen kunnen we echter niet terugvallen op administratieve bronnen en biedt een survey dus bijkomende informatie.

De Woonsurvey en Woningschouwing van 2005 leenden zich in zekere mate tot beleidsevaluatie, maar was niet opgesteld met deze doelstelling en schoot daarvoor dan ook op bepaalde vlakken te kort. Zo werd 'het aantal personen ten laste' niet bevraagd in de Woonsurvey van 2005, wat belangrijke informatie is om de theoretische doelgroep van een beleidsmaatregel te berekenen. Het aantal inwonende kinderen werd gebruikt als benadering voor het aantal personen ten laste, maar deze categorieën komen uiteraard niet helemaal overeen. Verder werd de kennis van de voornaamste ondersteuningsmaatregelen niet bevraagd. Deze informatie is belangrijk in het kader van beleidsevaluatie.

4.4.2 Scenario 3: implicaties voor inhoud van de vragenlijst

De inhoud van de vragenlijst bij scenario 2 dient aangevuld te worden met de volgende items.

- Kennis van ondersteuningsmaatregelen (voorwaarden, bedragen, aanvraagprocedure), op vlak van wonen en energiezuinigheid.
- Gebruik van de ondersteuningsmaatregelen (sociale lening, koopwoning, huursubsidie, verzekering gewaarborgd wonen, ...), wachtlijst sociale huisvesting.
- Modaliteiten van de ondersteuningsmaatregelen (hoogte van de huursubsidie, intrestvoet en looptijd sociale lening, ...).
- Kenmerken van de hypothecaire lening (jaar van afsluiting, looptijd, intrest, kapitaalaflossing): nodig om het fiscale voordeel te berekenen.
- Tevredenheid over de ondersteuningsinstrumenten.
- Er dient gepeild naar het netto belastbaar inkomen van het gezin op het laatst ontvangen aanslagbiljet. Dit inkomen wordt immers – samen met info over

personen ten laste – gehanteerd als toelatingscriterium bij verscheidene instrumenten. Aan de respondent wordt best gevraagd om dit aanslagbiljet erbij te halen. In de Woonsurvey 2005 was het belastbaar inkomen niet bevroegd, maar werd achteraf een omrekening gemaakt op basis van het besteedbaar inkomen, met minder nauwkeurige resultaten tot gevolg;

- Kadastraal inkomen: wordt gebruikt als een toelatingscriterium bij bepaalde subsidies en vaststelling fiscaal voordeel eigen woning.
- Bouwjaar van de woning: wordt gebruikt als voorwaarde bij de renovatiepremie en vaststelling fiscaal voordeel eigen woning.
- Gekocht/gebouwd: nodig voor vaststelling fiscaal voordeel eigen woning.
- Vragen over de gezondheidstoestand van de gezinsleden: relevant in het kader van de vergrijzing.
- Bijkomende vragen over duurzaamheid, energiezuinigheid en aangepastheid van de woning. Gezien de sterke beleids- en maatschappelijke aandacht hieromtrent zijn deze items onontbeerlijk in een uitgebreide bevraging met oog op beleidsevaluatie:
 - aanwezigheid zonnepanelen
 - type gas- of stookolieketel
 - ontvangst van premies en fiscale tegemoetkomingen gerelateerd aan energiebesparende investeringen.

4.4.3 Scenario 3: gevolgen voor steekproefopzet, methode van bevraging en kostprijs

De toevoeging van de bovengenoemde items in scenario 3 vraagt geen ander steekproefopzet of andere bevragingmethode dan scenario 2. De bevraging zal uiteraard langer uitvallen, maar blijft vermoedelijk onder de grens van 30 minuten. Omdat geen grotere steekproef nodig is, blijven de implicaties voor de kostprijs dus eerder beperkt.

4.5 Scenario 4: uitgebreide bevraging

4.5.1 Algemeen

Een vierde optie is om een uitgebreide bevraging op te zetten naar verschillende aspecten van de woonsituatie, die verder reikt dan de input voor de indicatoren. Deze aanpak moet toelaten wetenschappelijk onderzoek te voeren over een waaier aan thema's die niet aan bod komen bij de hoger vermelde opties. Zo laten de scenario's 1, 2 en 3 niet toe om onderzoek te verrichten naar de woongeschiedenis (transities op de woningmarkt), financiering van de woning, de gebruikskost van wonen, de uitgaven van nutsvoorzieningen, renovatiewerken, de subjectieve beleving van wonen in Vlaanderen...

De inhoud van de Woonsurvey 2005 sluit het sterkst aan bij scenario 4. In verscheidene studies van het Steunpunt waren de gegevens van een uitgebreide bevraging noodzakelijk om de analyses te kunnen uitvoeren. Zo werden analyses uitgevoerd over de mobiliteit op de woningmarkt, de renovatiewerken bij woningverwerving, het profiel van de verhuurder, de financiering van de woning, de evaluatie van de woonomgeving in de sociale huisvesting, de gebruikskost van wonen, etc. (Winters et al, 2007; Heylen & Winters, 2009c; Heylen et al, 2007;

Vandenbroucke et al, 2007; Haffner & Heylen, 2009). Al deze analyses zouden niet mogelijk geweest zijn zonder een uitgebreide bevraging over de woonsituatie.

4.5.2 Implicaties voor de inhoud

Hieronder worden de thema's opgelijst die een 'uitgebreide bevraging' over de woonsituatie minimaal bijkomend dient te bevatten:

Kenmerken van de woning

- Oppervlakte woning
- Jaar van intrek

(Kenmerken van de woonomgeving): indien er geen externe schouwing is

- Voorzieningen en diensten op wandelafstand
- Aanwezigheid van groen
- Vervuiling, vernieling
- Verkeersveiligheid
- Sociale contacten

Financiële aspect van de woning:

- Financiering van de eigen woning (incl. renovatie): financieringsbronnen, bedragen per bron
- Aankoop prijs van woning, prijs van bouwproject en bouwgrond
- Geschatte waarde van de woning, geschatte huurwaarde
- Uitgaven voor nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas, water, ...)

Bijkomende aspecten van de huursituatie:

- Huurwaarborg (aantal maanden, financieringsbron, zware last of niet)
- Schriftelijk huurcontract?
- Type huurcontract
- Datum afsluiten huurcontract
- Relatie/conflicten met verhuurder
- Problemen met betaling huur
- Wens eigenaar te worden

Kenmerken van de verhuurder

- Aantal verhuurde woningen
- Opbrengst uit verhuur
- Relatie met de huurders, conflicten
- Contract geregistreerd?
- Energieprestatiecertificaat?
- Selectie van huurders

Renovatie:

- Noodzaak voor werken bij de verwerving

- Moment van uitvoering van de werken
- Uitvoering van werken, naar type
- Uitvoerders van de werken
- Plannen voor werken
- Kosten van de werken

Woongeschiedenis:

- Jaar van intrek in de woning
- Info over de laatste verhuisbeweging
- Hoe ziet men de woning? Definitieve, tijdelijke woning of noodoplossing?
- Evaluatie en kenmerken van vorige woning en buurt
- Verhuishwens: aanwezig of niet
- Kenmerken van de gewenste woning

Evaluatie van woning en woonomgeving

- Meest positieve en negatieve aspect van buurt en woning
- Evaluatie van woning: grootte, comfort, lawaai, isolatie, verluchting
- Evaluatie van buurt: groen, verkeersdruk, bereikbaarheid, voorzieningen
- Evaluatie van mogelijke buurtproblemen

4.5.3 Gevolgen voor steekproefopzet, methode van bevraging en kostprijs

De keuze voor optie vier heeft geen directe gevolgen voor de bepaling van de noodzakelijke steekproefomvang en vraagt geen andere bevragingsmethode dan de scenario's 1,2 en 3. De vragenlijst kan wel een pak langer uitvallen, wat uiteraard een gevolg heeft voor de kostprijs. De kostprijs wordt evenwel niet omhoog geduwd door een grotere steekproef dan bij de andere scenario's.

5 Besluit

Bijkomend Vlaams survey-onderzoek uitvoeren is noodzakelijk om de woonsituatie van de Vlaming scherp in beeld te krijgen, het woonbeleid beter te kunnen voorbereiden en de resultaten van het woonbeleid te kunnen monitoren. In andere databanken zoals de EU-SILC en het HBO zijn diverse gegevens rond wonen opgenomen, maar dit is niet voldoende om een totaalbeeld te krijgen van de huidige situatie op de woningmarkt. In het kader daarvan werd door de onderzoekers van het Steunpunt Ruimte en Wonen nagedacht over een grootschalige dataverzameling rond wonen in Vlaanderen, in navolging van de vorige Woonsurvey/ Woningschouwing in 2005.

De resultaten van deze verkenning van de mogelijke invulling en kadering van een nieuwe Woonsurvey/Woningschouwing worden hieronder weergegeven in een overzichtstabel.

Tabel 2: Scenario's voor nieuwe Woonsurvey en inwendige Woningschouwing

	Scenario 1: basisgegevens	Scenario 2: basisgegevens voor vergelijken tussen groepen	Scenario 3: beleidsvoorber eiding en - evaluatie	Scenario 4: uitgebreide bevraging
Databank voor steekproef	Rijksregister	Rijksregister	Rijksregister	Rijksregister
Onderzoeks- methode	Face-to-face Interne schouwing	Face-to-face Interne schouwing	Face-to-face Interne schouwing	Face-to-face Interne schouwing
Steekproefdesign	N minstens 6.786	N idealiter veelvoud van 6.786	N idealiter veelvoud van 6.786	N idealiter veelvoud van 6.786
+ Analyses voor centrumsteden	Bijkomende steekproef, zodat N per stad 380 is.	Bijkomende steekproef, zodat N per stad een veelvoud van 380 is.	Bijkomende steekproef, zodat N per stad een veelvoud van 380 is.	Bijkomende steekproef, zodat N per stad een veelvoud van 380 is.

De vorm en inhoud van een nieuwe Woonsurvey/Woningschouwing hangen samen met het vooropgestelde doel van de bevraging: het verzamelen van basisgegevens voor het monitoren van basisindicatoren, het monitoren van basisindicatoren met mogelijkheid van vergelijken tussen groepen, het voorzien van data voor beleidsvoorbereiding en –evaluatie of het mogelijk maken van meer diepgaande wetenschappelijke analyses over een waaier aan woonthema's.

Bepaalde keuzes in verband met de steekproef en de onderzoeksmethodologie blijven gelijk voor de vier verschillende opties. Zo is het Rijksregister de meest aangewezen databron om de steekproef uit te trekken omwille van de vergelijkbaarheid met de vorige bevraging en andere (eerder praktische) redenen zoals een overzichtelijk adressenbestand, een eenvoudige identificatie van de bewoner,... Verder wordt ook voor alle opties de combinatie van een face-to-face bevraging met een interne schouwing naar voren geschoven. Een interne

schouwing vormt een antwoord op de nood aan een objectieve meting van de inwendige woningkwaliteit die meermaals naar boven kwam naar aanleiding van de bespreking van onderzoeksresultaten van het Steunpunt. Om een voldoende hoge respons te bekomen op een inwendige schouwing is een persoonlijk contact met de respondent noodzakelijk. De bevraging face-to-face uitvoeren biedt hiertoe de mogelijkheid. In combinatie met de andere voordelen van face-to-face interviews verantwoordt dit de keuze voor deze onderzoeksmethodiek.

De scenario's hebben wel verschillende gevolgen voor de steekproefgrootte. Zo is telkens een minimum (netto)steekproefgrootte vereist van 6.786 eenheden. Deze omvang is minimaal nodig om nauwkeurige en betrouwbare indicatoren op stellen voor de betaalbaarheid in de sociale huisvesting, de basisindicator (door het Steunpunt naar voor geschoven) waarvoor de groep het kleinst is (5,6% van de gezinnen). Er bestaat echter een mogelijkheid om voor de sociale huurders apart nog een steekproef te trekken op basis van de administratieve databank van de sociale huurders zodat de grootte van de algemene steekproef lager mag uitvallen.

Voor verdere analyses naar groepen zou de steekproefomvang idealiter toenemen naar een veelvoud van 6.786 eenheden. Omwille van pragmatische en financiële redenen ligt zulk een vermenigvuldiging uiteraard niet voor de hand. Er zal moeten afgewogen worden in welke mate men de steekproef kan/wil verhogen om ook nauwkeurige vergelijkingen tussen groepen mogelijk te maken voor de kleinere segmenten op de woningmarkt (sociale huisvesting, verhuurders, ouderen op de private huurmarkt,...). De gewenste representativiteit voor de centrumsteden kan bekomen worden door de steden de optie te bieden om – mits bijdrage in de financiering - de steekproefgrootte voor hun stad te verhogen. Ook de grootte van deze verhoging is afhankelijk van het gekozen doel voor de Woonsurvey/Woningschouwing. Wil een bepaalde centrumstad nauwkeurige vergelijkingen tussen groepen mogelijk maken voor alle woonindicatoren, dan zal een verhoging tot 380 eenheden niet voldoende zijn. Eenzelfde uitbreiding is uiteraard ook mogelijk voor niet-centrumsteden. We merken ten slotte nog op dat de capaciteit van de marktbureaus in Vlaanderen een bovengrens stelt aan de steekproefomvang. Om een voldoende interviewkwaliteit te bewaren kan elke interviewer slechts een beperkt aantal interviews uitvoeren. Ter vergelijking: de Woonsurvey (met een netto-respons van 5.214 respondenten) werd uitgevoerd door in totaal 194 interviewers.

Tot slot bepaalt het doel natuurlijk sterk de inhoud. In de eerste optie worden enkel de basisgegevens bevraagd om de indicatoren uit de indicatorennota op te volgen, in de tweede optie wordt dit uitgebreid met socio-demografische informatie om een opdeling te kunnen maken naar maatschappelijk relevante groepen. In de derde optie wordt er ook gericht gepeild naar de werking van, de kennis rond en de tevredenheid over beleidsinstrumenten. In de vierde optie wordt tot slot een brede inhoud vooropgesteld op basis waarvan er diepgaande wetenschappelijke analyses kunnen gebeuren. Deze vierde optie sluit qua inhoud het meeste aan bij de vorige Woonsurvey/Woningschouwing en geeft een brede basis voor het wetenschappelijke en beleidsvoorbereidende onderzoek rond wonen. Een aanzienlijk deel van de studies van het Steunpunt Ruimte en Wonen zouden niet mogelijk zijn geweest zonder de uitgebreide input van de Woonsurvey.

6 Referenties

- Abts K., Massart K., Loosveldt G., Billiet J. (2006), *Procesevaluatie veldwerk 'Woonsurvey 2005'. Deel 1*. Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO). K.U.Leuven.
- Billiet J. & H. Waeye (eds.) (2005), *Een samenleving onderzocht. Methoden van sociaal-wetenschappelijk onderzoek*. Uitgeverij De Boeck, Antwerpen.
- CBPL (Commissie voor Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer) (2008), *Advies uit eigen beweging met betrekking tot de code waartoe de verkrijgers van rijksregistergegevens zich verbinden bij het uitvoeren van hun wetenschappelijke onderzoeksopdracht*. (Advies nr. 27/2008 van 3 september 2008).
- De Decker, P. & Van Dam, R. (2005). *De huisvestingsval, of wat huishoudens overhouden na het betalen van hun woonkosten*. In P.De Decker, L. Goossens, & I. Pannecoucke (Eds.), *Wonen aan de onderkant* (pp. 93-112). Antwerpen: Garant.
- De Leeuw, E.D. (2005), To mix or Not to Mix Data Collection Modes in Surveys, *Journal of Official Statistics*, Vol. 21(2), pp. 233-255.
- Dillman D.A. & L.M. Christian (2005), *Survey Mode as a Source of Instability in Responses across Surveys*, Sage Publications. Field Methods. [http://www.sagepublications.com].
- Haffner M. & Heylen K. (2009), Betaalbaarheid van het wonen. Gebruikskosten in Vlaanderen en Nederland, *Ruimte en Maatschappij*, Jg.1, nr. 1, pp. 27-48.
- Heylen K., Le Roy M., Vanden Broucke S., Vandekerckhove B., Winters S. (2007), [Wonen in Vlaanderen: De resultaten van de Woonsurvey 2005 en de Uitwendige Woningschouwing 2005](#). Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 481 p.
- Heylen K. & Winters S. (2008), *Betaalbaarheid van het wonen voor starters op de woningmarkt*. Bijkomende gegevens op basis van de Woonsurvey 2005, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven, 48 p.
- Heylen K. & Winters S. (2009a), [Woonsituatie in Vlaanderen: mogelijkheden en gegevens van het huishoudbudgetonderzoek](#). Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven, 18 p.
- Heylen K. & Winters S. (2009b), [Woonsituatie in Vlaanderen: mogelijkheden en gegevens van de EU-SILC](#), Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven, 54 p.
- Heylen K. & Winters S. (2009c), *Woonmobiliteit in Vlaanderen. Op zoek naar een verklaring voor verhuiswensen en de transitie van huurder naar eigenaar*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven, 22 p.
- Le Roy M., Debusschere E., Heylen K., Vandorpe L. en Vandekerckhove B. (2008), *Onderzoek naar woningmarktsegmenten*, Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven, 177 p.
- Meulemans, B., Geurts, V., & De Decker, P. (1996), *Het onbereikbare dak. Eigendomsverwerving, wooncomfort, prijsontwikkelingen en betaalbaarheid in dynamisch en geografisch perspectief*, Antwerpen, UFSIA. CSB Bericht.
- Pannecoucke, I., De Decker, P., & Goossens, L. (2003), *Onderzoek naar de mogelijkheden voor de integratie van de particuliere huurmarkt in het Vlaams woonbeleid*. Antwerpen, Onderzoeksgroep Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad (OASeS), Universiteit Antwerpen.

SumResearch. (2006). *Verslag van de Woningschouwing 2005*. Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.

Van Dam, R., Geurts, V., & Pannecoucke, I. (2003), Housing tenure, housing costs and poverty in Flanders (Belgium). *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 18, pp. 1-13.

Vandenbroucke P., Buyst E., Winters S., Elsinga M., Haffner M., Hoekstra J. (2007), [*Naar een aanbodbeleid voor de Vlaamse private huurmarkt*](#), Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 158 p.

Winters S., Haffner M., Heylen K., Tratsaert K., Van Daalen G., Van Damme B. (2007), [*Op weg naar een nieuw Vlaams sociaal huurstelsel*](#). Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel, 240 p.

Winters S., Buyst E., Elsinga M., Heylen K., Le Roy M., Tratsaert K., Vandekerckhove B. & F. Vastmans (2010), *Voorstel tot indicatoren voor het Vlaamse Woonbeleid*, Steunpunt Ruimte en Wonen.

7 Bijlagen

Bijlage 1

1° de naam en voornamen	010 Familienaam en voornamen
	011 Pseudoniem
	012 Adeltitel
	013 Wijziging van de naam, van de voornamen en de adeltitel
2° de geboorteplaats en geboortedatum	100 Plaats en datum van geboorte
	101 Geboortedatum opgegeven door vreemdelingen
3° het geslacht	- Geslacht (geïntegreerd in type 000)
	- Referentiedossier (een eventuele annulatie van het dossier ten gevolge van een foutief geslacht of geboortedatum)(002)
	004 Verandering van geslacht
4° de nationaliteit	031 Nationaliteit en rechtvaardiging
5° de hoofdverblijfplaats	001 Gemeente van verblijf
	003 Bepaling van de verblijfplaats
	005 Verklaring van aanvraag tot inschrijving
	018 Aangifte van een adres in het buitenland
	019 Verklaring van adresverandering
	020 Adres
	022 Verblijfplaats in het buitenland
	023 Postadres in het buitenland
	024 Referentieadres
	026 Tijdelijke afwezigheid
	027 Wettelijke woonplaats
	252 Niet mededeelbaar adres
6° de plaats en de datum van overlijden	150 Overlijden (plaats en datum van het overlijden, of, in het geval van een verklaring van afwezigheid, de datum van de overschrijving van de beslissing houdende verklaring van afwezigheid)
	151 Verdwijning
7° het beroep	070 Beroep
8° de burgerlijke staat	120 Burgerlijke staat
9° de samenstelling van het gezin	140 Referentiepersoon van het gezin
	141 Gezinslid
10° de vermelding van het register	210 Register van inschrijving
11° de administratieve toestand	200 Nummer van vreemdelingenzaken
	205 De administratieve toestand van de personen ingeschreven in het wachtregister

	206 Toestand van de kandidaat vluchteling
	207 Aanwijzing van het OCMW
	208 Pseudo-nationaal nummer (PNN)
	211 Type van document
	212 Gekozen woonplaats
	213 Alias
	214 Opgegeven adres
12° Certificaat	180 Certificaat
13° Wettelijk samenwoning	123 Wettelijk samenwoning
14° de verblijfstoestand voor de vreemdelingen bedoeld in art 2	195 Identiteitsbewijs 197 Beroepskaart 198 Arbeidskaart 202 Bijzondere informatie

Bijlage 2: steekproef Woonsurvey/Woningschouwing 2005

Van bij de aanvang werd er gekozen voor een koppeling tussen de Woonsurvey (bevraging huishoudens) en de uitwendige woningschouwing. Deze koppeling had duidelijke voordelen. Ze liet toe de woningen in de steekproef te vergelijken wat betreft de resultaten van beide metingen. Omdat de steekproef voor de uitwendige schouwing de bruto-steekproef vormde voor de Woonsurvey, liet de koppeling bovendien een interessante non-respons analyse toe, die niet alleen belangrijk was voor de interpretatie van de resultaten van de Woonsurvey, maar ook voor survey-onderzoek in het algemeen, zoals blijkt uit de onderzoekspapers die zijn opgemaakt door het Centrum voor Surveymethodologie.

De opstelling van het steekproefdesign 'Woonsurvey 2005' was geen sinecure omwille van het opzet van de studie. Het onderzoek heeft als doelstelling om zowel op het niveau van het Vlaamse Gewest als op het niveau van de arrondissementen tot nauwkeurige uitspraken te komen. In het geval van de technische schouwing was de vraag van de opdrachtgever om op arrondissementniveau tot nauwkeurige en betrouwbare uitspraken te komen. Een disproportionele steekproef met gelijke vertegenwoordiging van alle arrondissementen is hiervoor de beste optie. In het geval van de face-to-face survey werd representativiteit op het niveau van het Vlaamse gewest of de provincies nagestreefd, hetgeen zou resulteren in een proportionele steekproef. De laatste optie heeft als nadeel dat welbepaalde arrondissementen weliswaar een te beperkt aantal steekprofeenheden toegewezen krijgen.

Eind 2004 heeft het CSM drie opties van steekproefdesign uitgewerkt. Deze worden hieronder kort op een rijtje gezet (zie tabel 1). De eerste simulatiesteekproef is een proportionele steekproef op het niveau van Vlaanderen, waarbij het mogelijk is om tijdens de analyses de kleinste arrondissementen, binnen één arrondissement, op inhoudelijke gronden samen te voegen. De tweede steekproef is een disproportionele steekproef waarbij minstens 150 steekprofeenheden aan de kleinste arrondissementen worden toegewezen. De derde steekproef is een sterkere variant van een disproportionele steekproef waarbij het aantal steekprofeenheden van de grootste arrondissementen tot 600 worden beperkt en waarbij aan alle andere arrondissementen minimaal 269 steekprofeenheden worden toegekend.

Tabel 1: Technische inspecties: verdeling van de steekprofeenheden over de arrondissementen bij een totale steekproefomvang van 8 400 eenheden en proportioneel steekproefdesign op niveau van de provincies.

Arrondissementen	Steekproefomvang			Max. afwijking (%) bij $\pi=50\%^*$		
	St-1	St-2	St-3	St-1	St-2	St-3
Totaal	8400	8400	8400			
Antwerpen	1356	1316	600	2.66	2.69	4.00
Mechelen	425	412	425	4.75	4.82	4.75
Turnhout	577	560	577	4.08	4.13	4.08
Halle-Vilvoorde	809	785	600	3.45	3.49	4.00
Leuven	648	628	600	3.84	3.90	4.00
Brugge	371	360	371	5.09	5.15	5.09
Diksmuide	65	150	269	12.15	7.97	5.98
Ieper	142	150	269	8.22	7.97	5.98
Kortrijk	380	368	380	5.03	5.11	5.03
Oostende	198	192	269	6.96	7.05	5.98
Roeselare	191	185	269	7.09	7.18	5.98
Tielt	119	150	269	8.98	7.97	5.98
Veurne	79	150	269	11.03	7.97	5.98
Aalst	356	345	356	5.19	5.26	5.19
Dendermonde	254	246	269	6.15	6.23	5.98
Eeklo	109	150	269	9.39	7.97	5.98
Gent	695	674	600	3.72	3.76	4.00
Oudenaarde	156	151	269	7.84	7.96	5.98
Sint-Niklaas	312	302	312	5.55	5.62	5.55
Hasselt	550	533	550	4.18	4.23	4.18
Maaseik	328	318	328	5.41	5.48	5.41
Tongeren	281	273	281	5.85	5.91	5.85

*: maximale afwijking tussen het populatiepercentage en het geschatte percentage in de steekproef, voor een percentage van 50%

Naargelang de doelstelling van het onderzoek ligt de keuze voor het ene of andere steekproefdesign voor de hand. Representativiteit op Vlaams niveau zou leiden tot proportionele steekproef 1. Wanneer je evenwel voornamelijk geïnteresseerd bent in nauwkeurige uitspraken op het niveau van de arrondissementen dan is de uitgesproken disproportionele steekproef 3 aan te raden. De middenvariant poogt tegemoet te komen aan beide doelstellingen: de representativiteit op Vlaams niveau wordt niet al te zeer vertekend, terwijl ook voor de kleinste arrondissementen een hogere nauwkeurigheid van de schattingen wordt gerealiseerd.

Uiteindelijk koos de stuurgroep voor steekproefvariant 3. Deze keuze impliceert dat de arrondissementele logica het haalt van de Vlaamse logica. In tabel 2 worden de implicaties op het vlak van onder- en oververtegenwoordiging van de verschillende provincies op een rijtje gezet. Vergelijking van St-1 en St-3 geeft aan dat de provincie Antwerpen en Vlaams-Brabant ondervertegenwoordigd zijn én de provincies Oost-Vlaanderen en, vooral, West-Vlaanderen oververtegenwoordigd zijn in de steekproef.

Tabel 2: Aantal te inspecteren woningen naar steekproefdesign

Aantal te inspecteren woningen	St-1	St-2	St-3	Studie Arohm 1994/1995
Provincie Antwerpen	2358	2288	1602	1174
Provincie Vlaams-Brabant	1457	1413	1200	767
Provincie Limburg	1159	1124	1159	1182
Provincie Oost-Vlaanderen	1882	1868	2075	2333
Provincie West-Vlaanderen	1545	1705	2365	2800
Vlaanderen	8401	8398	8401	8256

Omwille van maximale vergelijkbaarheid met de studie uit 1994/1995 is door de stuurgroep voor het steekproefdesign gekozen met een minimale omvang van $n=270$ in de kleinste arrondissementen en een maximale omvang van $n=600$ in de grootste arrondissementen. Aangezien er per cluster 15 respondenten zijn, impliceert dit voor de technische schouwing dat er in totaal 560 clusters getrokken worden, waarbij de grootste arrondissementen 40 clusters toegewezen krijgen en de kleinste arrondissementen minimaal 18 clusters hebben, terwijl het aantal clusters van de middelgrote arrondissementen op proportionele wijze wordt toegekend in functie van hun omvang van referentiepersonen. In tabel 3 wordt de verdeling van de clusters over de verschillende arrondissementen voor de technische schouwing evenals de mate van over- of ondervertegenwoordiging ten opzichte van de Vlaamse populatie weergegeven. Uit deze gegevens blijkt dat er 10 kleine arrondissementen, allen gelegen in de provincies West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen, oververtegenwoordigd zijn en dat er 4 grote arrondissementen, meer bepaald Antwerpen, Halle-Vilvoorde, Leuven en Gent, ondervertegenwoordigd zijn, waardoor de spreiding van de steekproef sterk afwijkt van de spreiding van de gehele populatie in het Vlaamse gewest. Zo is het arrondissement Diksmuide met een factor 4.26 het sterkst oververtegenwoordigd en is het arrondissement Antwerpen het sterkst ondervertegenwoordigd (factor = 0.43).

Tabel 3: Verdeling van de steekprofeenheden/clusters over de arrondissementen bij een totale steekproefomvang van 8400 eenheden (technische schouwing) en 7770 eenheden (face-to-face survey)

Arrondissementen	Omvang steekproef			Omvang brutosteekproef		
	Technische schouwing			Face-to-face survey		
Totaal	8400 eenheden	560 clusters	Vertegenwoordiging	7770 Eenheden	518 Clusters	Vertegenwoordiging
Antwerpen	600	40	0.43	585	39	0.45
Mechelen	420	28	1.00	390	26	0.98
Turnhout	570	38	1.00	540	36	1.05
Halle-Vilvoorde	600	40	0.78	555	37	0.78
Leuven	600	40	0.92	585	39	0.97
Brugge	375	25	1.00	375	25	1.03
Diksmuide	270	18	4.26	210	14	3.57
Ieper	270	18	1.94	225	15	1.75
Kortrijk	375	25	1.00	330	22	0.94
Oostende	270	18	1.18	240	16	1.14
Roeselare	270	18	1.40	240	16	1.35
Tielt	270	18	2.34	210	14	1.97
Veurne	270	18	3.08	240	16	2.96
Aalst	360	24	1.00	360	24	1.04
Dendermonde	270	18	1.04	240	16	1.00
Eeklo	270	18	2.41	240	16	2.31
Gent	600	40	0.82	600	40	0.89
Oudenaarde	270	18	1.73	225	15	1.56
Sint-Niklaas	315	21	1.00	315	21	1.10
Hasselt	540	36	1.00	480	32	1.00
Maaseik	330	22	1.00	300	20	1.14
Tongeren	285	19	1.00	285	19	1.22

Het gekozen steekproefdesign blijft een verdedigbare optie. Desalniettemin kunnen een aantal kanttekeningen geplaatst worden bij de disproportionaliteit van de steekproef. Ten eerste blijft de keuze om toenemende nauwkeurigheid op arrondissementeel niveau vooral ten koste te gaan van representativiteit op Vlaams niveau, waarbij grote en verstedelijkte arrondissementen sterk ondervertegenwoordigd zijn in de steekproef. Ten tweede blijft de steekproefomvang van vele 'kleine' arrondissementen relatief laag om verrekende uitspraken en analyses te doen op dit niveau. Ten derde is het de vraag of het argument van vergelijkbaarheid met de studie van 1994/1995 wel voldoende is om het disproportionele steekproefopzet te kiezen. Aan de ene kant gaat het niet om

een panelsteekproef en blijkt de steekproef van Woonsurvey 2005 op het vlak van arrondissementale omvang te verschillen. Aan de andere kant blijken de meetinstrumenten als dusdanig zo sterk te verschillen dat eenduidige vergelijkingen niet zo evident zijn. Kortom, er is geen sprake van een longitudinaal onderzoek met invariante meetinstrumenten. Ten vierde zal de toekomst moeten uitwijzen in welke mate de gegevens op het arrondissementale niveau daadwerkelijk zullen gebruikt worden voor analyses. De relevantie van de keuze van het disproportionele steekproefdesign zal vooral blijken uit de benutting van dit het arrondissementale niveau in de analyses.

De bruto-responsgraad van de Woonsurvey 2005 bedroeg 67%, wat hoger ligt dan de vooropgestelde minimum respons van 65% en zeer bevredigend is. Zelden verkrijgt men in Vlaanderen een dergelijke hoge respons voor survey-onderzoek. Deze hoge respons is vooral het gevolg van de strikte voorwaarden die werden opgelegd in het lastenboek voor het veldwerk en van de strikte opvolging door het Centrum voor Survey Methodologie. Men mag zich er bewust van zijn dat deze hoge respons zich mee vertaalt in de kostprijs van het veldwerk. Anderzijds is de respons één van de voornaamste factoren voor de kwaliteit van de data.

In eerste instantie werd de gerealiseerde steekproef vergeleken met de getrokken brutosteekproef op het vlak van leeftijd en arrondissement. De verdeling van de gecombineerde variabele leeftijd*arrondissement in de nettosteekproef bleek niet significant af te wijken van de getrokken brutosteekproef. Onder de assumptie dat het om een toevalssteekproef gaat en afgezien van de steekproeffout, kan gesteld worden dat de steekproef op het vlak van leeftijd en arrondissement representatief is voor de gehele populatie. Uit een vergelijking van de huishoudtypologie met Rijksregistergegevens voor 2003, opgesteld door het CBGS blijkt dat de steekproef gekenmerkt is door een lichte oververtegenwoordiging van koppels zonder kinderen en een ondervertegenwoordiging van alleenstaanden. Als gevolg van de weging naar arrondissement en woningtype (zie verder) wordt de scheeftrekking enigszins gecompenseerd, maar niet volledig.

Op basis van de gegevens van de technische schouwing was het mogelijk om na te gaan in welke mate de verdeling van woningtype in de gerealiseerde nettosteekproef overeen komt met die in de brutosteekproef. Voor het essentiële kenmerk woningtype bleek de nettosteekproef significant af te wijken van de brutosteekproef. Zo zijn de bewoners van eengezinswoningen significant oververtegenwoordigd in de gerealiseerde nettosteekproef, terwijl de bewoners van appartementen ondervertegenwoordigd zijn (tabel 4). Deze vaststelling is niet geheel onproblematisch voor een woononderzoek.

Tabel 4: Vergelijking brutosteekproef en nettosteekproef naar combinatie provincie-woningtype in percentages, Woonsurvey 2005

Provincie	Eengezinswoning		Appartement	
	Geobserveerd (steekproef)	Verwacht (populatie)	Geobserveerd (steekproef)	Verwacht (populatie)
Antwerpen	14.96	14.39	4.23	5.22
Vlaams-Brabant	12.21	12.11	1.84	2.60
West-Vlaanderen	23.28	21.43	3.99	5.09
Oost-Vlaanderen	22.10	21.22	3.46	4.35
Limburg	12.30	11.44	1.62	2.16
TOTAAL	84.85	80.59	15.14	19.42

$X^2=63.8751$; $df=9$; $p=<.0001$

Om de disproportionele verdeling van de arrondissementen in het steekproefdesign te corrigeren naar een databestand dat representatief is voor Vlaanderen en om te compenseren voor non-respons is een weging naar arrondissement en woningtype doorgevoerd.

Bijlage 3: inhoud Woonsurvey 2005

In deze paragraaf worden enkele opmerkingen opgesteld met betrekking tot de inhoud van de vragenlijst van 2005.

Kenmerken van het huishouden

Herkomst van de referentiepersoon en zijn partner: om de afkomst van de referentiepersoon en zijn partner te bepalen, wordt gevraagd naar het land van herkomst (v15 en v33). Wanneer de referentiepersoon in kwestie van vreemde origine is maar in België geboren, is deze vraag niet eenduidig interpreteerbaar. In de SILC wordt gevraagd naar het land van geboorte. Alternatieve bevragswijzen werden overwogen, maar hoe meer men de antwoorden wenst te differentiëren, hoe complexer de vraagstelling wordt en hoe meer tijd van het interview hier dient naar toe te gaan. Wanneer men echter uitdrukkelijk nauwgezette analyses naar herkomst wenst uit te voeren, kan men hieraan meer interviewtijd spenderen. Ons voorstel is om meer nauwgezet naar de herkomst van de referentiepersoon te peilen, door naar het land van herkomst van de ouders en grootouders te vragen.

Het aantal inwonende volwassenen (ouders/ vrienden) is niet bevraagd. We weten alleen of er vrienden/ouders inwonen (v18), niet hoeveel. Deze informatie hebben we nodig om het aantal huishoudleden te kennen en het equivalent inkomen te berekenen.

Burgerlijke staat is niet bevraagd in de Woonsurvey 2005. Ongehuwd samenwonende en gehuwde koppels vallen samen in de categorie 'koppels'. Deze informatie is echter nodig om de LIPRO-huishoudtypologie of de NIS huishoudtypologie op te stellen (familiekernen). Wanneer de referentiepersoon geen partner heeft (éénoudergezinnen, alleenstaanden), is het bovendien nuttig om te weten of de persoon in kwestie een weduwe/weduwnaar is of dat hij/zij gescheiden is. In de SILC wordt de vraag naar burgerlijke staat als volgt geformuleerd: ongehuwd/gehuwd/feitelijk gescheiden/weduwe of weduwnaar/uit de echt gescheiden.

Meerdere vragen uit het blok 'kenmerken van het huishouden' zijn in de analyses van het Steunpunt zelden of nooit aan bod zijn gekomen:

- V3: beroep, V4: omschrijving beroep, V6: type beroep, V7: type contract, V8: type zelfstandige, V9: thuis werken of elders, V10: afstand tot officiële werkadres, V11: verplaatsingstijd tot officiële werkadres, V21: beroep van partner, V22: omschrijving beroep partner, V24: type beroep partner, V25: type contract partner, V26 type zelfstandige partner, V27: thuis werken of elders partner, V28: afstand tot officiële werkadres, V29: verplaatsingstijd tot officiële werkadres, V31: diploma partner, V32: nationaliteit partner, V33 land van herkomst partner, V41 is netto maandinkomen hoger dan 2.000 euro?, V44: spaart uw huishouden?, V45: hoeveel spaart uw huishouden?, V60: goederen op afbetaling (ja/nee), V61: maandelijks bedrag voor afbetaling goederen, V63: schuldbemiddeling/budgetbegeleiding (ja/nee).
- V5 en V23 (zelfstandige/loondienst respondent en partner) zijn alleen gebruikt om het vakantiegeld te berekenen. Hiervoor is er een verschillende formule voor zelfstandigen en mensen in loondienst.
- V30 (activiteitsstatus partner) is alleen gebruikt in de formule bij de omrekening van besteedbaar naar belastbaar huishoudinkomen.

Bij de uitwerking van de nieuwe Woonsurvey kan een deel van deze vragen alvast weggelaten worden. Aangezien de analyses op het niveau van (referentiepersonen van) huishoudens gebeuren, is de informatie over de partner niet broodnodig.

Kenmerken van de woning en woonomgeving

Een beperking van de Woonsurvey 2005 is dat de geschatte waarde van de woning (in termen van verkoopwaarde of huurwaarde) niet bevraagd is. De vraag werd verwogen bij de ontwikkeling van de vragenlijst, maar werd te moeilijk bevonden om te bevragen. Er bestaan immers twijfels over de verwachte datakwaliteit. Bij een nieuwe Woonsurvey zou het interessant zijn om toch een raming te vragen, zoals ook in het Huishoudbudgetonderzoek gebeurt. Zo is de huurwaarde van een woning bijvoorbeeld interessant om in geval van sociale huisvesting een zicht te krijgen op de subsidiëring. De waarde van de woning is dan weer interessant om de gebruikskost van een eigendoms woning te bepalen.

Ook in het blok 'Kenmerken van de woning en woonomgeving' zijn bepaalde vragen amper teruggekomen in de analyses van het Steunpunt. Er is hier dus ook een mogelijkheid om de vragenlijst in te korten. Volgende vraag lijkt alleszins overbodig, aangezien elektriciteit in nagenoeg elke woning overal aanwezig is:

- V82: heeft u elektriciteit in de living / keuken / eetkamer / badkamer / slaapkamer.

Verder zou het interessant zijn om de vragen inzake 'rationeel energiegebruik' en 'aangepastheid van de woning' te bundelen in twee aparte blokken. Ze staan nu door elkaar wat de overzichtelijkheid niet ten goede komt.

Woongeschiedenis

V282 Verhuismotieven worden wat eenzijdig belicht. Enkel de push factoren kwamen aan bod, de pull factoren werden niet bevraagd. Dit had echter heel wat bijkomende inzichten kunnen bieden. Daarnaast kan nog een ander aspect worden bevraagd, namelijk de remmende factoren. Er zijn immers factoren die een verhuis bevorderen, maar er zijn ook factoren die een verhuis verhinderen. (Let wel dit was een open vraag, men kon de antwoordcategorieën niet zien). Dit betekent dat deze categorieën de antwoorden niet hebben beïnvloed.

Evaluatie van woning en woonomgeving

V 296 & V 297 Subjectieve vragen: meest positief – negatief. Er was een mogelijkheid 'andere', dit heeft na hercodering geleid tot een heleboel categorieën, wat moeilijk werkbaar was bij de analyses. Misschien toch opteren voor een vorm van gesloten vraag. Bovendien is het waarschijnlijk ook moeilijk slechts één aspect op te noemen: eventueel kan gevraagd worden meerdere elementen aan te duiden, met rangorde.

V 300 De vraag met betrekking tot de verhuisbereidheid is niet echt concreet in de tijd geformuleerd. Respondenten die aangeven misschien wel te willen verhuizen, kunnen nog gemakkelijk enkele jaren in de woning blijven wonen. Deze vraag werd echter opgenomen om een vage indicatie te krijgen omtrent de 'wens tot verhuis' ongeacht praktische en financiële beperkingen.